

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA,
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA
BISS - MIRAFLORES (LIQUIDADO)**

Estados Financieros

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

Con el Informe de los Auditores Independientes

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

Índice a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015

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

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores (Liquidado)



Informe de los Auditores Independientes

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

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

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

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

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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

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



Base para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2015 no recibimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada a una institución financiera local. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros.

Opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del asunto descrito en el párrafo de la base 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- Miraflores (Liquidado) al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de Énfasis

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

Otros Asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS- Miraflores (Liquidado) por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión con salvedades el 14 de diciembre del 2015.

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

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

Quito, 31 de agosto del 2016


Felipe Sánchez M.
Representante Legal

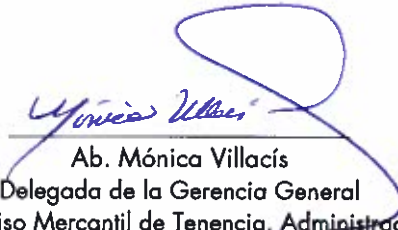
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - MIRAFLORES
(LIQUIDADO)

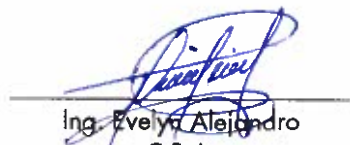
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	-	521
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	-	4
Total activos corrientes y total activos		<u>-</u>	<u>525</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	-	2,630
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>-</u>	<u>2,630</u>
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Patrimonio Fiduciario	8	-	23,362
Resultados acumuladas		-	(25,467)
Total patrimonio		<u>-</u>	<u>(2,105)</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>-</u>	<u>525</u>


Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)


Ing. Evelyn Alejandro
C.B.A.
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)

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


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

Estado de Resultados Integral

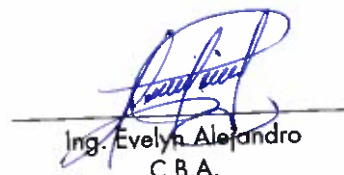
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
Gastos Operacionales:	9		
Gastos de administración y venta		-	(1,142)
Gastos financieros		-	(7,188)
Total Gastos Operacionales		-	(8,330)
Pérdida neta y total resultado Integral		-	(8,330)



Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)



Ing. Evelyn Alejandro
C.B.A.
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)

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


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


Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	<u>Patrimonio del fideicomiso</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	23,362	(17,137)	6,225
Pérdida del año		<u>(8,330)</u>	<u>(8,330)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	23,362	(25,467)	(2,105)
Restitución de aportes	(419)		(419)
Reverso provisiones		1,415	1,415
Baja de facturas proveedores		1,198	1,198
Liquidación del Fideicomiso	<u>(22,943)</u>	<u>22,854</u>	<u>(89)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>


Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)


Ing. Evelyn Alejandro
C.B.A.
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	4	-
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	<u>(106)</u>	<u>(12,885)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(102)</u>	<u>(12,885)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Restitución de aportes	(419)	-
Aportaciones recibidas de terceros y constituyentes	<u>-</u>	<u>13,362</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(419)</u>	<u>13,362</u>
Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo	(521)	477
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>521</u>	<u>44</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u><u>-</u></u>	<u><u>521</u></u>



Ab. Mónica Villacís

Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)



Ing. Evelyn Alejandro
C.B.A.

Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores
(Liquidado)

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 - Miraflores (Liquidado), "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 28 de diciembre del 2011. 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 - Beneficiario, el Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario (FIAIDMI), en calidad de Constituyente Ejecutante - Beneficiario 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. Adicionalmente en el mismo acto jurídico, el IESS conviene en transferir al patrimonio autónomo del Fideicomiso el bien inmueble ubicado en la parroquia Santa Prisca del cantón Quito, en las calles: Portoviejo, Ayacucho, Dieciocho de Septiembre y Avenida Universitaria, cuya superficie aproximada es de 53.000 m², en donde se realizará el proyecto inmobiliario.

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

- a) Mediante resolución N° JF - 04 - 1 de Junta del Fideicomiso del 15 de agosto del 2013, certifica en base al informe presentando por la Fiduciaria que no se ha llegado a alcanzar ningún de los puntos: legal, financiero y técnico; debido a que no se logró aportar el bien inmueble descrito anteriormente por parte del IESS como constituyente propietario a favor del Fideicomiso.

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

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

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

El 11 de febrero del 2015, la Fiduciaria envió al BIESS el Oficio N° GNFI - 03685, en el que consta el informe final de rendición de cuentas y se solicitó el pronunciamiento del mismo dentro del plazo de 10 días; tal como lo estipula la escritura de constitución para dar inicio al proceso de liquidación del Fideicomiso, sin recibir objeción alguna.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

El 22 de junio del 2015, el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito; en base a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores, en el contrato de constitución del Fideicomiso y una vez que la Fiduciaria ha dado cumplimiento con lo establecido en la cláusula vigésima primera y vigésima cuarta, otorga la escritura pública de "Terminación y Liquidación del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores".

En virtud que no se logró aportar ningún bien inmueble, por parte del IESS como constituyente propietario a favor del Fideicomiso, es así como no se materializó el aporte de inmueble y no consta ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad; por tanto en el presente contrato de terminación y liquidación de Fideicomiso no se realizó ninguna restitución de inmuebles o transferencia de dominio.

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

Al 31 de mayo del 2015, fecha con la que se cerró y emitió los últimos Estados Financieros, el Fideicomiso presentó un déficit acumulado de US\$ 27,852.

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). | Ejecutante - Beneficiario |
| - Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario. | Ejecutante - Beneficiario |
| - Corporación Financiera Nacional B.P. | Fiduciaria |

b) Objetivo del Fideicomiso

El Fideicomiso tenía por objeto el futuro aporte, fraccionamiento, restitución de un parte del inmueble detallado anteriormente, así como la promoción y desarrollo del Proyecto sobre el inmueble para que se proceda con la venta de unidades inmobiliarias.

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

- **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.
- Una vez que se realice el aporte del inmueble, iniciar de manera inmediata el procedimiento legal de parcelización o fraccionamiento del inmueble con el objeto de desmembrar del mismo, un lote de terreno donde se levantará el proyecto cuya superficie aproximada es de 5.748 m² mismo que en la actualidad se encuentran en la cabecera occidental del inmueble en la bifurcación formada por las calles Portoviejo y Avenida Universitaria y que será el lote que se mantiene en el fideicomiso.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Restituir al IESS la superficie restante que resulte del fraccionamiento, es decir, toda la superficie de terreno que a la actualidad ocupa el Hospital Carlos Andrade Marín.
- Aperturar dos cuentas corrientes para el manejo de los flujos de Fideicomiso, la primera de ellas se la aperturará en el Banco Central del Ecuador, la segunda se la podrá aperturar en cualquier banco nacional cuya calificación de riesgo no se inferior a AA+.
- Suscribir con los promitentes compradores designados por la Junta del Fideicomiso o 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.
- 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 del 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 del Fideicomiso para la defensa de los derechos patrimoniales del Fideicomiso o iniciar las acciones legales que correspondan en contra de terceros que atenten contra los derechos, 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. Por decisión de la 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 el alcance de sus gestiones determinados en el contrato a ser suscrito.
- Informar a la Junta del 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 del 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 constituyente adherente lo que hubiese aportado, los estudios y diseños del proyecto.
 - Restituir al BIESS y al FIAIDMI, el saldo de dinero que hubiere transferido al Fideicomiso.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
-

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

En caso de que la Junta del 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 los constructores, gerente del proyecto, fiscalizador y demás contratistas, profesionales, proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, los mismos que deberán tener su domicilio en el cantón Quito. La contratación de tales profesionales y proveedores deberá ser aprobada por la Junta del Fideicomiso de acuerdo al reglamento operativo.
- 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.
- Entregar los anticipos a los contratistas luego de la suscripción de los contratos respectivos; cuyas condiciones deberán ser aprobadas previamente por la Junta del Fideicomiso. 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 brinde una cobertura total de los bienes que serán parte del proyecto cuando éste inicie su proceso constructivo en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria de esta contratación, lo cual será una de las primeras decisiones que asuma la Junta del Fideicomiso en el ejercicio de sus funciones.
- 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 del 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- 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 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.
- Previo informe favorable del fiscalizador y conjuntamente con un técnico nombrado por la Junta del Fideicomiso suscribir con el o los constructores el 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 del Fideicomiso para la transferencia de dominio.
- Contratar la Auditora Externa que la Junta del 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 del Fideicomiso, si previamente no hubiere estado establecida dicha valoración.
- Suscribir a nombre del fideicomiso los contratos de comodato precario con quien o quienes instruya la Junta del 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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.

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 -

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

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.

h) 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".

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

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

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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- i) 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 estándares 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 evaluado aun el posible impacto que la implicación de estas normas puede tener en la posición financiera o resultados de sus operaciones.

3. Estimaciones y Criterios Contables Significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

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

a) Deterioro de activo

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

4. Administración de Riesgos Financieros

4.1. Factores de Riesgo Financiero

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

a) Riesgo de Mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

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

b) Riesgo de Crédito

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

c) Riesgo de Liquidez

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

4.2. Instrumentos Financieros por Categorías

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	521
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	<u>4</u>
Total	<u>-</u>	<u>525</u>
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	2,630
Total	<u>-</u>	<u>2,630</u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Central del Ecuador (1)	-	509
Banco del Pacífico S.A. (1)	-	<u>12</u>
Total	<u>-</u>	<u>521</u>

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

LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO				
Banco Central del Ecuador				
Del 01 de junio al 31 de diciembre de 2015				
<u>Saldo al</u> <u>31/05/2015</u>	<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>	<u>Transferencia</u> <u>al BIESS</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>
<u>492</u>	<u>11</u>	<u>(84)</u>	<u>(419)</u>	<u>-</u>

Los ingresos recibidos después del cierre al 31 de mayo de 2015 corresponden al cobro de la cuenta por cobrar varios US\$ 4 y transferencia del saldo de la cuenta corriente del Banco del Pacífico S. A. US\$ 7.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO
Banco del Pacífico S.A.
Del 01 de junio al 31 de diciembre de 2015

Saldo al 31/05/2015	Débitos	Créditos	Transferencia a la Cuenta Banco Central	Saldo al 31/12/2015
<u>7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>

Se transfirió el saldo de la cuenta corriente del Banco del Pacífico S.A. a la cuenta en el Banco Central del Ecuador.

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Varios (1)	<u>-</u>	<u>4</u>

(1) El movimiento de las cuentas por cobrar varias de su saldo de cierre al 31 de mayo de 2015 hasta su liquidación, es como sigue:

LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO
Del 01 de junio al 31 de diciembre de 2015

Saldo al 31/05/2015	Débitos	Créditos	Saldo al 31/12/2015
<u>4</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>

Se realizó el cobro de la cuenta por cobrar y se depositó en la cuenta del Banco Central del Ecuador.

7. 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:

		31 de diciembre de,	
		2015	2014
Proveedores (1)		-	1,210
Auditoria externa (2)		-	1,415
Varios (3)		-	5
Total		<u>-</u>	<u>2,630</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO
01 de junio al 31 de diciembre de 2015

<u>Proveedor</u>	<u>Saldo al 31/05/2015</u>	<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>	<u>Baja de Facturas por Emisión de Notas de Crédito</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>
CFN	4,303	-	1,242	(5,545)	-
Notaria	-	(49)	49	-	-
Bancos (Trans)	-	(7)	7	-	-
Bancos (Serv.)	-	(13)	13	-	-
Imprenta	-	(12)	12	-	-
Total	<u>4,303</u>	<u>(81)</u>	<u>1,323</u>	<u>(5,545)</u>	<u>-</u>

En el año 2015 el valor a pagar a proveedores asciende a US\$ 5,625, de los cuales US\$ 4,347 corresponde a honorarios a la Fiduciaria, los US\$ 1,278 restantes a gastos operacionales (gastos bancarios, notariales, impresiones, etc.)

- (2) El Fideicomiso realizó el reverso de la provisión para el pago de auditoría externa por US\$ 1,415 en el mes de mayo del 2015 contra la cuenta resultados acumulados del ejercicio.
- (3) Correspondían a los impuestos pendientes de pago del mes de diciembre del 2014 y se cancelaron en enero del 2015.

8. Patrimonio del Fideicomiso

i) Aportes de los constituyentes

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio autónomo del Fideicomiso se encuentra cerrado en consecuencia de la liquidación del mismo en el mes de junio. Al 31 de diciembre del 2014 ascendió a US\$ 23,362 que correspondían al aporte en efectivo realizado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS por US\$ 14,362 y el Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario - FIAIDMI por US\$9,000.

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

LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO
Del 01 de junio al 31 de diciembre de 2015

<u>Aportes Constituyentes</u>	<u>Saldo al 31-05-2015</u>	<u>Transferencia</u>	<u>Asiento de liquidación</u>	<u>Saldo al 31-12-2015</u>
FIAIDMI	(9,000)	-	9,000	-
BIESS	(14,362)	419	13,943	-
Total	<u>(23,362)</u>	<u>419</u>	<u>22,943</u>	<u>-</u>

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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	(25,467)	(17,137)
Reverso provisiones (1)	1,415	-
Baja de facturas proveedores (2)	1,198	-
Resultado del ejercicio	-	(8,330)
Liquidación patrimonio autónomo Fideicomiso	<u>22,854</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>(25,467)</u></u>

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

(2) Corresponden al saldo proveniente del año 2014 por honorarios a la Fiduciaria, dadas de baja mediante la emisión de notas de crédito.

9. Gastos Operacionales

Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso no presenta gastos en razón de que fue liquidado en el mes de junio del 2015, un resumen de los gastos al 31 de diciembre del 2014 es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Administración	-	7,188
Notarios y registradores de la propiedad	-	-
Servicio de imprenta	-	-
Servicios bancarios	-	7
Servicios de auditoría	<u>-</u>	<u>1,135</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>8,330</u></u>

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

Los honorarios a la Fiduciaria de los meses de junio y julio del 2015 ascendieron a US\$ 1,242; fueron cerrados conjuntamente con el saldo acumulado al 31 de mayo del 2015, con la baja de facturas mediante la emisión de notas de crédito.

10. Asiento de Liquidación

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

"...Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho,

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

serán asumidas y pagadas por el constituyente ejecutante, entendiéndose como por tal al BIESS, y FIAIDMI, a prorrata de su participación en el Fideicomiso..."

31 de Diciembre del 2015

	Debe	Haber
BIESS	13,943	-
FIAIDMI	9,000	-
Notarios y registradores de la propiedad	-	59
Servicios bancarios	-	18
Servicios de imprenta	-	12
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	<u>22,854</u>
Total	<u>22,943</u>	<u>22,943</u>

11. 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

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

Tarifa de Impuesto a la Renta

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

12. Contingentes

Al 31 de diciembre de 2015, la Fiduciaria no ha procedido a realizar el respectivo cierre del Registro Único de Contribuyentes (RUC), incumpliendo la cláusula quinta "Cierre Tributario" de la Escritura de Terminación y Liquidación del Fideicomiso suscrita el 22 de junio del 2015:

"...En virtud de la terminación y liquidación del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Miraflores y toda vez que éste da por terminadas sus actividades económicas a partir de la fecha de suscripción de este instrumento, la Fiduciaria procederá con el trámite de cancelación del Registro Único de Contribuyentes (RUC), ante el Servicio de Rentas Internas..."

Adicionalmente las cuentas corrientes mantenidas en el Banco Central del Ecuador y Banco del Pacífico S.A. del Fideicomiso se mantienen abiertas hasta la fecha de emisión del presente informe.

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

Excepto por lo indicado en la nota 15 a los estados financieros, entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (31 de agosto del 2016) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

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.