

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA,  
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA  
BISS – RÍO POVE**

**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 – RÍO POVE

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 – Río Pove

---

## Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del  
**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – RÍO POVE**

---

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

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

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

### Responsabilidad de los Auditores

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

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

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



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



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

#### Base para calificar la opinión

4. Al 31 de diciembre del 2015, no hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviadas a dos constituyentes, una institución financiera y un asesor legal. Adicionalmente, la Administración del Fideicomiso no nos proporcionó las planillas de avance de obra que sustenten el costo de US\$ 5,995,584 registrados en los estados financieros. No pudimos determinar el efecto que estos asuntos podrían tener en los estados financieros adjuntos.

#### Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo 4 de las bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Mercantil de Tendencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Río Pove, al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### Otros Asuntos

6. Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso no se encuentra inscrito en el Mercado de Valores. incumplimiento la cláusula 14.8 del contrato de Fideicomiso. En razón de estas circunstancias, no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
7. Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil de Tendencia, Administración y Gestión Inmobiliaria Río – Pove 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.
8. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Corporación Financiera Nacional - CFN (Administradora del Fideicomiso y responsable de la preparación de los estados financieros) y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

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

Quito, 29 de septiembre de 2016

  
Felipe Sánchez M.  
Representante Legal

# FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – RÍO POVE

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	15,817	505,565
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	22,112	265,239
Inventarios	7	<u>6,942,668</u>	<u>6,711,223</u>
<b>Total activos corrientes y total activos</b>		<b><u>6,980,597</u></b>	<b><u>7,482,027</u></b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas y documentos por pagar	8	<u>353,753</u>	<u>974,838</u>
<b>Total pasivos corrientes y total de pasivos</b>		<b><u>353,753</u></b>	<b><u>974,838</u></b>
<b><u>PATRIMONIO EL FIDEICOMISO</u></b>			
Aportes de los Constituyentes	9	6,698,957	6,594,728
Resultados acumulados		<u>(72,113)</u>	<u>(87,539)</u>
<b>Total patrimonio</b>		<b><u>6,626,844</u></b>	<b><u>6,507,189</u></b>
<b>Total pasivo y patrimonio del fideicomiso</b>		<b><u>6,980,597</u></b>	<b><u>7,482,027</u></b>



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



C.B.A. Evelyn Alejandro  
Contadora Fiduciario  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS – Río Pove

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – RÍO POVE

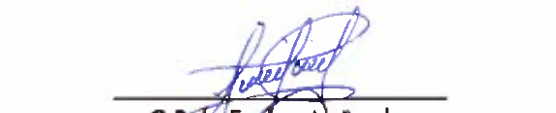
Estado de Resultados Integral

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
<b>Gastos</b>			
Gastos de administración	11	<u>(22,648)</u>	<u>(57,673)</u>
Pérdida y total Resultado Integral		<u><u>(22,648)</u></u>	<u><u>(57,673)</u></u>

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

  
C.B.A. Evelyn Alejandro  
Contadora Fiduciario  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS – Río Pove

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – RÍO POVE

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	4,974,013	(29,866)	4,944,147
Aportes del constituyente	1,620,715	-	1,620,715
Perdida del año	<u>-</u>	<u>(57,673)</u>	<u>(57,673)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	6,594,728	(87,539)	6,507,189
Aportes del constituyente	104,229	-	104,229
Ajuste	-	38,074	38,074
Perdida del año	<u>-</u>	<u>(22,648)</u>	<u>(22,648)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>6,698,957</u>	<u>(72,113)</u>	<u>6,626,844</u>



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



C.B.A. Evelyn Alejandro  
Contadora Fiduciario  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS – Río Pove

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – RÍO POVE

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>		
Aportes de los constituyentes	104,229	1,620,715
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(593,977)</u>	<u>(1,293,433)</u>
Efectivo (utilizado en) neto provisto por las actividades de operación	<u>(489,748)</u>	<u>327,282</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(498,748)	327,282
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>505,565</u>	<u>178,283</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>15,817</u>	<u>505,565</u>



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



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



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

**Información General**

**1.1 Constitución**

El Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Río Pove “El Fideicomiso” se constituyó mediante escritura pública otorgada el 24 de enero de 2012 ante la Notaría Séptima del cantón Quito, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos. Comparecieron a la suscripción el indicado contrato, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS en calidad de Constituyente – Propietario, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS en calidad de Constituyente – Ejecutante - Beneficiario y la Corporación Financiera Nacional - CFN, como Fiduciaria, constituyendo un patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Mediante escritura Pública celebrada el 16 de julio 2012, ante el Doctor Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Cantón Quito, se celebró el contrato de Reforma y adhesión al Fideicomiso Mercantil Inmobiliaria denominado Fideicomiso BIESS – Río Pove y Comodato Precario. Acto mediante el cual se reformo determinados términos del contrato constitutivo en base de la participación de Constituyentes Adherentes al Fideicomiso Mercantil.

Con fecha 5 de agosto del 2015 el Fiscalizador del Proyecto, el Arq. Raúl Pesantez, envía una comunicación a la Fiduciaria, señalando que las obras se encuentran terminadas, por lo cual el 2 de septiembre se procede a suscribir el acta de entrega – recepción provisional de la construcción del Centro Gerontológico de Santo Domingo.

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

**a) Comparecientes**

- |  |   |
|--|---|
| - Corporación Financiera Nacional - CFN  | Fiduciaria                              |
| - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS   | Constituyente - Propietario             |
| - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS  | Constituyente                           |
| - Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario - FIAIDMI | Constituyente - Adherente /Beneficiario |
| - Constructora Pallakti S.A.   | Constituyente - Beneficiario            |

**b) Objetivo del Fideicomiso**

Constituir un patrimonio separado e independiente que tiene por objeto el desarrollo y ejecución del Proyecto sobre el inmueble, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato de constitución.

**c) Patrimonio autónomo**

El patrimonio autónomo se integra inicialmente con los bienes, recursos y derechos aportados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, Banco el Instituto Ecuatoriano de Seguridad BIESS y el Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo de Mercado Inmobiliario - FIAIDMI y en lo posterior estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieren al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) transfiere la suma de US\$ 1,000.

El Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario – FIAIDMI transfiere la suma de US\$9,000.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), aporte el bien inmueble donde se desarrollara las proyectos inmobiliarios respectivos, valorados en US\$947,084

**d) Plazo del Fideicomiso:**

Hasta cumplir el objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder del máximo señalado por la ley. Las principales causales de terminación se detallan a continuación:

- Por haberse cumplido el objeto del contrato.
- Por no haberse cumplido el Punto de Equilibrio dentro del plazo establecido en el Contrato del Fideicomiso.
- Por causas de fuerza mayor y caso fortuito, que serán aquellas determinadas en el Código Civil ecuatoriano y deberán ser aprobadas de forma unánime por la Junta de Fideicomiso.
- Por incumplimiento del Constituyente – Ejecutante de su obligación de dotar con el patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato del Fideicomiso, siempre que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoriada en la que se determine que el contrato de Fideicomiso fue constituido en perjuicio de los acreedores del Constituyente - Ejecutante.
- Por las demás causales previstas por la Ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

**e) Instrucciones Fiduciaria**

- Registrar contablemente como 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 que se generen durante su vigencia.
- Aperturar dos cuentas corrientes para el manejo de los flujos del Fideicomiso, la primera de ellas en el Banco Central del Ecuador en atención a lo establecido en el tercer inciso del Artículo 229 de la Constitución de la Republica la segunda se podrá aperturar en cualquier banco nacional cuya calificación de riesgo no sea inferior a AA más (AA+); el manejo de las mismas será instruido por la Junta del Fideicomiso.
- Administrar e invertir hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, mientras el flujo de caja lo permita, por instrucción de la Junta del Fideicomiso por el Constituyente Ejecutante, en las instituciones, montos condiciones y productos de inversión que se escoja la Junta de Fideicomiso, todos estos parámetros deberán estar contemplados en el Reglamento Operativo vigente del Fideicomiso
- De ser requerido suscribir los contratos con uno o más abogados escogidos por la Junta de Fideicomiso para la defensa de los derechos patrimoniales del Fideicomiso o iniciar las acciones legales que correspondan en contra de terceros que atenten contra los derechos intereses y en general contra la consecución del Proyecto. Si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso el Fideicomiso podrá contratar a profesionales de derecho que se encarguen la perfeccionar la transferencia de dominio del aporte realizado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, quedando el alcance de su gestión determinados en el contrato a ser suscrito.

- 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 el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:

1. Restituir al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el Inmueble, en su calidad de Constituyente Propietario, previo el cumplimiento de las condiciones que se determine la Junta de Fideicomiso.
  2. Restituir a la Constructora Pallakti S. A. el valor que se corresponda al aporte de estudios y diseños definitivos del Proyecto y que efectivamente hayan sido transferidos al patrimonio autónomo del Fideicomiso, así como los rendimientos, de existir de las inversiones realizadas conforme lo establezca la Junta de Fideicomisos.
  3. Restituir al BIESS y Fideicomiso de Inversión y Administración del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para el desarrollo del Mercado Inmobiliario el saldo de dinero que hubiere transferido al Fideicomiso.
  4. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que Si ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
    1. Suscribirse los contratos de promesa de compraventa de bien inmueble así como específicamente los correspondientes a:
      - a) Contratación de estudios y permisos
      - b) Ejecución de obra (bajo modalidad llave en mano)
      - c) 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, y le corresponde la conformación de comisiones técnicas con funcionarios del BIESS, designación de invitados, adjudicaciones así como toda otra obligación establecida en dicha norma para la máxima autoridad; toda lo cual, sin perjuicio de la Obligación de la Fiduciaria, de suscribirse todos los actos y contratos requeridos para el desarrollo de estos procesos, en calidad de representante legal del Fideicomiso. El inicio del proyecto y las contrataciones instruidas podrán realizarse antes que se cumplan el Punto de Equilibrio pero únicamente con el dinero transferido al Fideicomiso por le Constituyente Ejecutante si así lo autoriza previamente la Junta del Fideicomiso; y siempre que se haya perfeccionado el aporte del inmueble.

2. 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 realizara previa aprobación por parte del Fiscalizador de las planillas respectivas.

3. Coordinar la contratación de una póliza de seguro todo riesgo que brinde una cobertura total de los bienes que serán parte del Proyecto cuando este inicie su proceso constructivo. Dicha póliza será de cargo del Constructor y será necesario su presentación el mismo día de la firma del contrato de prestación de servicios de Construcción.
4. Solicitar el informe de 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 validos 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 a la utilización de los fondos para el Proyecto.
5. Solicitar información del Fiscalizador respecto de que el cronograma de obra y presupuesto aprobados por la Junta de Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De desprender de estos informes que existen retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informara sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que este tome las medidas que correspondan
6. Registrar las cesiones que los Prometientes Compradores hayan efectuados a favor de terceros, de su 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.
7. Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los Beneficiarios 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.
8. De ser requerido suscribir contratos con una o más abogados escogidos por la Junta de Fideicomiso para que se inicien las acciones legales que corresponde en contra de los Prometientes Compradores o los correspondan en contra de los Prometientes Compradores o los profesionales y proveedores de los bienes y servicios contratados para el Proyecto, cuando estos hayan incumplido con sus obligaciones establecidas en los contratos respectivos. Si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso podrá otórgales una procuración judicial para el efecto.
9. Previo informe favorable del Fiscalizador y conjuntamente con un técnico nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribirse con él o con los constructores el o las actas de entrega recepción provisional y las actas de recepción definitiva del Proyecto según la normativa aplicable para el efecto.
10. En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentos pertinentes, o así lo haya decidido la Junta del Fideicomiso, contratar auditoria externa a fin de que audite los estados financieros del Fideicomiso.

11. De ser el caso instruir a la Adeudaría externa para que calcule los resultados del Proyecto, para conocimiento y aprobación de la Junta del Fideicomiso.
  12. Una vez terminado y liquidado el proyecto y calculados los resultados del mismo, transferir a los Constituyentes Ejecutantes y al Constituyente Adherente, por su calidad de Beneficiarios del Fideicomiso, de existir recursos en el patrimonio autónomo, el valor de los aportes realizados y el porcentaje de los resultados netos del Proyecto que le corresponda a cada uno, en proporción a los aportes efectivamente realizados. Esta transferencia podrá ser realizada en dinero o en Unidades Inmobiliarias remanentes, en este último caso, las unidades Inmobiliarias se valoraran al valor del avalúo realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías y designado por la Junta de Fideicomiso. Los honorarios del perito serán cancelados con recursos del Fideicomiso y de no haberlos serán cancelados con recursos del Constituyente Ejecutante.
  13. Una vez que se haya realizado la entrega de los resultados del Proyecto y restitución los aportes realizado, transferir al BIESS, al Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario, y a la Constructora Pallakti S.A., cualquier remanente en dinero o bienes que hubiera en el Fideicomiso, en proporción directa a sus aportaciones efectivamente realizadas y registradas y de acuerdo con lo que el efecto señale la Junta del Fideicomiso. Para efectos de la restitución en bienes, estos serán valorados por un perito que designe la Junta de Fideicomiso, Si previamente no hubiere estado establecida dicha valoración. El proceso para la adjudicación de tales bienes será el que determine la Junta del Fideicomiso.
  14. Una vez que se haya realizado la entrega de los resultados del Proyecto, transferir al Constituyente Propietario el inmueble y al Constituyente Ejecutante cualquier remanente en dinero o bienes, estos serán reincorporados al mismo valor 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 establecido dicha valoración.
  15. 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.
  16. El Inmueble aportado al Fideicomiso podrá previo autorización de la Junta de Fideicomiso ser fraccionado, con el fin de viabilizar la construcción de las Unidades Inmobiliarias establecidas en el presente contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso. Se deja expresa constancia que el Fideicomiso no contratara personal bajo ningún tipo de relación contractual.

#### **f) Obligaciones de la Fiduciaria**

- Cumplir irrestrictamente a las instrucciones fiduciarias establecidas en el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones de la Junta del Fideicomiso en este último caso siempre y cuando no atenten contra las instrucciones expresas ni contra el objeto de Fideicomiso, ni contra las instrucciones expresas ni contra el objeto del Fideicomiso, ni contra las leyes vigentes al momento de la instrucción expresas ni contra el objeto del Fideicomiso, ni contra las leyes vigentes al momento de la Instrucciones, momento de las instrucciones;

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

---

- Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del fideicomiso en las instituciones, montos, condiciones y productos financieros señalados por la junta de fideicomiso;
- Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación;
- Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre;
- Entregar al constituyente ejecutante, balances y estados financieros del Fideicomiso de forma mensual y rendición de cuentas, con periodicidad trimestral, en los términos constantes en la ley de mercado de valores y sus reglamentos y más vigentes;
- Registrar las cesiones de derechos y obligaciones de los contratos de promesa de comprabante, si así lo ha autorizado la junta del fideicomiso.
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el Fideicomiso en el registro de mercado de valores;
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, o así lo haya decidido la Junta del Fideicomiso, contratar auditoria externa;
- Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes;
- Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de constituyente ejecutante;
- Alertar a la Junta del Fideicomiso sobre situaciones reportadas por el fiscalizador y/o el gerente del proyecto, que puedan ocasionar dificultades en el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias especialmente en lo que tenga que ver con el manejo presupuestario y control de avance de obra del proyecto y;
- Las demás establecidas por la ley o en el contrato de Fideicomiso

**g) Obligaciones del Constituyente - Propietario**

- Proteger a la Fiduciaria contra toda demanda o acción que se intente contra esta, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria, salvo que estas le fueren imputables a su culpa leve o dolo. En consecuencia, serán cuenta y cargo del patrimonio autónomo del Fideicomiso y en el caso de no existir recursos para el efecto será a cuenta del Constituyente Ejecutante los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa de la Fiduciaria, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por conceptos de indemnización sean imputables a su culpa o dolo. La Fiduciaria informara a la Junta del Fideicomiso sobre el inicio de las acciones en contra de la Fiduciaria sobre los abogados a contratar. Si en tal plazo la Fiduciaria no recibe tal sugerencia podrá contratar a los abogados que ella previamente escoja;
- Informar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones transcendentales que rodean al objetivo del Fideicomiso;
- Velar por que el Proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación;

- Obtener todas las autorizaciones municipales y otras, necesarios para desarrollo y terminación del Proyecto y transferencias de dominio de las Unidades Inmobiliarias a favor de los Prometientes Compradores;
- En caso de que faltaran recursos para el desarrollo y terminación del Proyecto, para el pago de impuestos y tasas que graven los activos del Fideicomiso, cuotas de condominio, honorarios de la Fiduciaria y en general para todas las finalidades vinculadas al objeto del Fideicomiso y sus activos, corresponderá al Constituyente Ejecutante, vía aportes proveer de los necesarios para tales fines. La Fiduciaria informará a los Constituyentes Ejecutantes de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de 10 días calendario, en las proporciones que les corresponde;
- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

## 2. Políticas Contables Significativas

### a) Base de Preparación

#### i) Declaración de Cumplimiento

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

#### ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Mediante resolución N° CNV-011-2009 de 8 de diciembre de 2009, publicada en el Registro Oficial N° 31 del 9 de marzo de 2010, el Consejo Nacional de Valores aprobó el plan de cuentas, sus dinámicas, y el marco conceptual y presentación de estados financieros para la aplicación de los negocios fiduciarios, el cual fue reformado mediante resolución N° CNV-002-2014 del 29 de enero del 2014, publicada en el Registro Oficial N° 223 del 10 de abril del 2014. Este plan representa la unificación de los códigos del plan con sus respectivas cuentas que rige sobre las entidades del sector societario participantes del mercado de valores.

iii) Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo -

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

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

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

c) Activos y pasivos financieros -

i) Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar", Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "Cuentas y documentos por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

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

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

ii) Reconocimiento

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



iii) Medición inicial

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

iv) Baja de activos y pasivos financieros

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

d) Impuestos -

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

En tal sentido, y de conformidad con la normativa tributaria vigente, el Fideicomiso presenta anualmente la declaración de Impuesto a la Renta de carácter informativa, razón por la cual, no se contabilizan valores por impuestos corrientes y diferidos, así como de participaciones.

e) Inventarios -

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

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

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

f) Patrimonio del Fideicomiso -

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

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

## g) Gastos -

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

## 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 las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013	Julio 1, 2014

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

## NIIF 9, "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros.

Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambio en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- NIIF 9 mantiene tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere la evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración del Fideicomiso prevé la aplicación de a NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros del Fideicomiso. Sin embargo no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **NIIF 15, "Ingresos Procedentes de contratos con los clientes"**

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

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

#### **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 entandares respecto de la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o negocio conjunto. Estas modificaciones deban aplicarse en los ejercicios anuales que comience a partir del 1 de enero de 2016.

Estas normas nos son efectivas para el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2015 y no han sido adoptadas en forma anticipada.

Estas normas no han sido aprobadas por la U.E.

La Administración del Fideicomiso no ha evaluados aun el posible impacto que la implicación de estas normas puede tener en la posición financiera o resultados de sus operaciones.

### 3. Estimaciones y Criterios Contables Significativos

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

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

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

#### a) Deterioro de activo

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

### 4. Administración de Riesgos Financieros

#### 4.1. Factores de Riesgo Financiero

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

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

**a) Riesgo de Mercado****Riesgo de valor razonable por tipo de interés:**

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

**b) Riesgo de Crédito**

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

**c) Riesgo de Liquidez**

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

**4.2. Instrumentos Financieros por Categorías**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,817	505,565
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>22,112</u>	<u>265,239</u>
Total	<u><u>37,929</u></u>	<u><u>770,804</u></u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<u>353,753</u>	<u>974,838</u>
Total	<u><u>353,753</u></u>	<u><u>974,838</u></u>

**4.3. Valor razonable por jerarquía**

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

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

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2015	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,817	-	-	15,817
Cuentas por cobrar comerciales	<u>22,112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,112</u>
<b>Total</b>	<u><b>37,929</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>37,929</b></u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	505,565	-	-	505,565
Cuentas por cobrar comerciales	<u>265,239</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>265,239</u>
<b>Total</b>	<u><b>770,804</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>770,804</b></u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Central del Ecuador	12,346	502,093
Banco del Pacifico	<u>3,471</u>	<u>3,472</u>
<b>Total</b>	<u><b>15,817</b></u>	<u><b>505,565</b></u>

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pallakti .S.A. contrato de construcción (1)	41	232,477
Pallakti .S.A. contrato de dirección técnica (1)	9,807	20,500
Otras	<u>12,264</u>	<u>12,262</u>
<b>Total</b>	<u><b>22,112</b></u>	<u><b>265,239</b></u>

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- (1) Corresponde al registro inicial de US\$ 2,006,339 que corresponde al 42% del valor del contrato de construcción firmado con la Constructora Pallakti S.A., el cual. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, ha sido liquidado parcialmente conforme la liquidación de las planillas por el avance de obra.

7. Inventarios

Un resumen es el siguiente:

Clasificación:		31 de diciembre de	
		2015	2014
Terreno	(1)	947,084	947,084
Estudios de Planificación	(2)	225,055	225,055
Costos directos e indirectos	(3)	<u>5,770,529</u>	<u>5,539,084</u>
Total		<u>6,942,668</u>	<u>6,711,223</u>

- (1) Corresponde al Terreno entregado al patrimonio del Fideicomiso por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), con una superficie aproximada de 55,439 m2 ubicado en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, el mismo ha sido registrado a su valor de realización por US\$ 947,084; según el estudio de tasación al comercial del mencionado bien asciende a US\$ 1,076,231.

- (2) Incluye principalmente el aporte efectuado por la Constructora Pallakti S.A., por concepto de los estudios de planificación del proyecto Inmobiliario Centro Gerontológico Río Pove, mediante resolución JF-06-8.2 de la Junta de Fideicomiso N° 6 del 20 de marzo del 2014, los miembros de la Junta por unanimidad resolución instituir a la Fiduciaria el registro en los estados financieros del Fideicomiso el aporte de la Compañía Pallakti S.A. por concepto de estudios por US\$ 223,786.

- (3) Resumen de esta cuenta, fue como siguiente:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Proyecto estructural	1,475,538	1,475,538
Pisos	407,615	407,615
Proyecto climatización	340,295	340,295
Trabajos preliminares	195,892	195,892
Excavación	203,495	203,495
Mamposterías	203,721	203,721
Carpintería en aluminio	319,895	319,895
Recubrimientos	622,551	622,551
Proyecto sanitario	159,887	159,887
Otros	<u>1,841,640</u>	<u>1,610,195</u>
Total	<u>5,770,529</u>	<u>5,539,084</u>

Incluye el registro de las planillas por servicios de construcción de la N° 1 a la N° 21 de la construcción del Proyecto Inmobiliario Centro Gerontológico Río Pove.



## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

**8. Cuentas y documentos por pagar**

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

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	(1)	352,264	276,799
Provisión por pagar		-	697,684
Otras cuentas por pagar		<u>1,489</u>	<u>355</u>
Total		<u>353,753</u>	<u>974,838</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015, incluye principalmente los valores por pagar a la Constructora Pallakti S.A. por un total de US\$ 257,305 que se compone por las planillas de avance de obra efectuadas en el periodo N° 20 y N° 21 por US\$ 492,614. Adicionalmente, incluye US\$ 74,474 por honorarios de dirección técnica.

**9. Patrimonio del Fideicomiso****i) Patrimonio del Fideicomiso**

Al 31 de diciembre del 2015 el patrimonio autónomo del Fideicomiso descendió a US\$ 6,980,597 (US\$7,482,027 al 31 de diciembre del 2015), que se compone de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		1,000	1,000
Instituto de Seguridad Social		947,084	947,084
FIADMI		5,324,203	5,324,203
Pallakti S.A.		<u>426,670</u>	<u>322,441</u>
Total		<u>6,698,957</u>	<u>6,594,728</u>

**ii) Resultados Acumulados**

Un resumen de los resultados acumulados corrientes es como sigue:

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Perdida de años anteriores		87,539	29,866
Ajuste		(38,074)	-
Perdida del ejercicio		<u>22,648</u>	<u>57,673</u>
Total		<u>72,113</u>	<u>87,539</u>

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

**10. Aspectos Tributarios**

Según lo indicado en el artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno: "Para efectos de esta Ley el término sociedad comprende la persona jurídica; la sociedad de hecho; el Fideicomiso y los patrimonios independientes o autónomos dotados o no de personería jurídica, salvo los constituidos por las Instituciones del Estado siempre y cuando los beneficiarios sean dichas instituciones; el consorcio de empresas, la compañía tenedora de acciones que consolide sus estados financieros con sus subsidiarias o entidad que, aunque carente de personería jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio independiente de los de sus miembros".

En adición, el art. 42.1 de la misma Ley indica: "Conforme lo establecido en esta Ley, los fideicomisores 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 fideicomisores que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, los fondos de inversión y los fondos complementarios, siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en el numeral 15 del artículo 9 de esta Ley, están exentos de pago de Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de Impuesto a la Renta, en la que deberá constar el estado de situación del fondo o fideicomiso."

"Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los fideicomisores 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."

**11. Gastos Administrativos**

Un resumen de los gastos administrativos es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	2015	2014
Administración Fideicomiso	18,075	17,256
Notarios	4,490	-
Auditoría Externa	83	2,270
Otros gastos	-	<u>38,147</u>
Total	<u>22,648</u>	<u>57,673</u>

**12. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (29 de septiembre del 2016) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjunto, exacto por lo mencionado a continuación.

**13. Aprobación de los estados financieros**

Los Estados Financieros del Fideicomiso por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Junta del Fideicomiso.