

**FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y
GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - SEDE SOCIAL**

Estados Financieros

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

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - SEDE SOCIAL

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 de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL

Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - SEDE SOCIAL

1. Fuimos contratados para auditar los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL 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 que nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Sin embargo, debido a los asuntos descritos en el párrafo de bases para abstención de opinión, no nos fue factible obtener suficiente evidencia apropiada de auditoría para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Bases para Abstención de Opinión

4. Al 31 de diciembre del 2015, no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación enviadas a un constituyente, dos instituciones financieras y un asesor legal. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.
5. Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso mantiene registrado en inventarios aproximadamente US\$ 9,600,000, sobre los cuales la Administración no nos ha proporcionado la documentación suficiente que sustente su apropiado registro. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener sobre los estados financieros adjuntos.
6. Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso no ha dado cumplimiento a la cláusula 14.8. ya que el Fideicomiso no se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores. En razón de estas circunstancias, no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos generados por tal incumplimiento.



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



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

www.krestonecuador.com

Abstención de opinión

7. Debido a la importancia de los hechos descritos en los párrafos 4 al 6 de las bases para la abstención de opinión no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión sobre los estados financieros adjuntos del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL al 31 de diciembre del 2015.

Otros asuntos

8. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Corporación Financiera Nacional – CFN (Administradora del Fideicomiso y responde de la preparación de los estados financieros) y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.
9. Los estados financieros del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL 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.

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


Felipe Sánchez M.
Representante Legal

Quito, 29 de septiembre de 2016

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – SEDE SOCIAL

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	473,952	7,124,467
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	263,576	18
Inventario en construcción	7	<u>11,387,507</u>	<u>1,943,600</u>
Total activos corrientes		<u>12,125,035</u>	<u>9,068,085</u>
Total Activos		<u>12,125,035</u>	<u>9,068,085</u>
PASIVOS			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	4,157	3,520
Impuestos	9	<u>82,488</u>	<u>-</u>
Total Pasivos		<u>86,645</u>	<u>3,520</u>
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Aportes de los Constituyentes	10	12,137,572	9,151,141
Resultados Acumulados	10	<u>(99,182)</u>	<u>(86,576)</u>
Total Patrimonio		<u>12,038,390</u>	<u>9,064,565</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>12,125,035</u>	<u>9,068,085</u>


 Ab. Mónica Villacís
 Delegada de la Gerencia General
 Fideicomiso de Tenencia,
 Administración y Gestión
 Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL


 C.B.A. Evelyn Alejandro
 Contadora Fiduciaria
 Fideicomiso de Tenencia,
 Administración y Gestión
 Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL

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

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – SEDE SOCIAL

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
Ingresos			
Otros ingresos		-	18,589
Gastos			
Gastos administrativos	11	(12,606)	(31,655)
Total resultado integral del Ejercicio		<u>(12,606)</u>	<u>(13,066)</u>


Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso de Tenencia,
Administración y Gestión
Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso de Tenencia,
Administración y Gestión
Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL

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

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – SEDE SOCIAL

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 Fiduciario</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	9,151,141	(31,359)	9,119,782
Pago impuesto predial	-	(42,151)	(42,151)
Resultado integral del año	<u> </u>	<u>(13,066)</u>	<u>(13,066)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>9,151,141</u>	<u>(86,576)</u>	<u>9,064,565</u>
Resultado integral del año	<u>2,986,431</u>	<u>(12,606)</u>	<u>2,973,825</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>12,137,572</u>	<u>(99,182)</u>	<u>12,038,390</u>


Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso de Tenencia,
Administración y Gestión
Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso de Tenencia,
Administración y Gestión
Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL

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

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – SEDE SOCIAL

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:		
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>(9,636,946)</u>	<u>(5,293)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>(9,636,946)</u>	<u>(5,293)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución (incremento) de activos financieros	-	7,128,347
Aportes (Restitución) de aportes a constituyentes	<u>2,986,431</u>	<u>(1,324,619)</u>
Disminución (aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(6,650,515)	7,123,054
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	<u>7,124,467</u>	<u>1,413</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	<u>473,952</u>	<u>7,124,467</u>


Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso de Tenencia,
Administración y Gestión
Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso de Tenencia,
Administración y Gestión
Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL

1. Información General

1.1 Constitución

El Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – SEDE SOCIAL, “El Fideicomiso”, se constituyó mediante escritura pública otorgada diecinueve de mayo del año 2014, ante la Notaría Pública Séptima del cantón Quito. Comparecieron a la suscripción del indicado contrato, El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y la Corporación Financiera Nacional CFN, como Fiduciario.

Con fecha 16 de julio de 2012, se celebró el contrato de adhesión, reforma parcial al Fideicomiso y comodato precario, celebrado entre el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el desarrollo del Mercado Inmobiliario - FIAIDMI, Compañía CONGESNOR Construcciones y Gestión Cía. Ltda., y el Fideicomiso BIESS Sede Social. Según lo establecido en la cláusula segunda del contrato de Fideicomiso BIESS - Sede Social, prevee y admite la posibilidad de existencia de constituyentes adherentes y se adhieren al Fideicomiso la Compañía Congesor Construcciones y Gestión Cía. Ltda., transfieren US\$ 15,000 en efectivo y los estudios técnicos realizados a la fecha relativos exclusivamente a los trabajos de urbanización que incluye inversiones previamente efectuadas por el constituyente adherente. La valoración de los mismos son de US\$ 154, 147.50. El contrato de adhesión no implica novación o alteración con respecto a los términos y condiciones tanto del Fideicomiso, como de sus reformas por lo que subsiste con todo su alcance, valor y fuerza legal del texto del contrato de Fideicomiso.

Con fecha 7 de junio de 2012, se suscribió el Adendum a la Carta de Intención entre el BIESS y la compañía de responsabilidad limitada Congesor Construcciones y Gestión Cía. Ltda., que se formó con la participación de las compañías suscribieron la carta de intención antes señalada.

Mediante escritura pública otorgada ante el Doctor Miguel Ángel Altamirano, el 16 de julio del 2012, ante el Notario Décimo Tercero del cantón Quito, se celebró el contrato de Adhesión, Reforma Parcial al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS – SEDE SOCIAL y comodato precario, mediante la cual la Compañía Congesor Construcciones y Gestión Cía. Ltda., se adquirió al referido fideicomiso aceptando todos los derechos y obligaciones establecidos en el mencionado fideicomiso. Con la suscripción de dicho contrato, el constituyente adherente se comprometió de manera expresa a aportar los estudios y diseños definitivos del proyecto inmobiliario integral a desarrollarse sobre el inmueble lo que se realizara en función de cada una de las fases de proyecto, siempre para viabilizar los respectivos permisos de construcción y los documentos técnicos y legales necesarios para el inmediato y correcto desarrollo del proyecto. La valoración de estudios será la que instruya la Junta de Fideicomiso en base al informe pericial a ser contratado para el efecto.

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

La restitución de los bienes será a la terminación del comodato por causa de incumplimiento, o cuando las Compañías CONGESNOR Construcciones Gestión Cía. Ltda., lo solicitare los bienes Fideicomitados deberán ser entregados a la persona de la Junta de Fideicomiso designe.

En el desarrollo en el inmueble del proyecto inmobiliario que en su primera etapa comprende la construcción de la urbanización, un hospital, consultorios médicos, y establecimientos; y en las siguientes etapas la construcción y comercialización de un área comercial y de vivienda, que se denominara como lo defina la junta de Fideicomiso en su momento, ubicado en la parroquia Chongón, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

El 8 de noviembre de 2012, se celebró el contrato de construcción entre el Fideicomiso BIESS-Sede Social y la Compañía Congesor Construcciones y Gestión Cía. Ltda., para ejecutar, terminar y entregar la construcción de la urbanización bajo su dirección técnica. Adicionalmente proporcionar la dirección técnica, proveer la mano de obra, los equipos, las maquinarias y los materiales necesarios para ejecutar debidamente la obra de acuerdo al cronograma de ejecución de los trabajos dentro del plazo convenido y ejecutar los trabajos conforme a las especificaciones técnicas, técnicas, todos los rubros detallados en la tabla de cantidades y precios que consta en los estudios de propiedad del Fideicomiso.

El precio del contrato asciende a US\$ 13,142,700. Se deberá considerar que el Contratante ha previsto la existencia de un rubro para gastos imprevistos que asciende al 1% del valor total del valor del contrato. Se entregara el anticipo del 50% del valor total del contrato por la cantidad de US\$ 6,571,350 en un plazo máximo de 20 días calendarios desde la celebración del contrato. El valor de US\$ 6,571,350 que corresponde al 50% del valor del contrato será cancelado mediante pagos mensuales y previo la presentación de planillas de avance de obra en porcentaje, debidamente aprobadas por la fiscalización de conformidad con el procedimiento establecido en el contrato.

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

El 13 de febrero de 2015 se celebró el adendum al contrato de construcción que modifica lo siguiente:

- Presupuestos de obras preliminares, análisis de precios unitarios, especificaciones técnicas y planos;
- Presupuesto de obras de protección hidráulica, análisis de precios unitarios, especificaciones técnicas y planos.
- El plazo específico para la fase de realización de las obras preliminares y obras de protección hidráulica es de 120 días, contados a partir de la entrega del anticipo.
- El valor que el Fideicomiso pagara a la contratista será de 2,692,925.24 más IVA (desglosados en obras preliminares por 581,186,56 más IVA y por las obras de protección hidráulica por 2,111,738.68 más IVA)
- El Fideicomiso entregara al contratista en calidad de anticipo el 50% del valor total del contrato por 1, 136, 462.62 más IVA.
- El contratista entregara al Fideicomiso en el término de 2 días una póliza de buen uso del anticipo.

El BIESS dispuso la realización de un peritaje de los costos presentados por el proponente, en lo que respecta a la estructura de costos de obras civiles con fecha 22 de marzo de 2012 remitió al BIESS el informe respectivo, con un valoración total de US\$ 216,565,297; peritaje que deberá ser puesto en consideración de la Junta de FIAIDMI.

Para el correcto desarrollo de las obras contratadas por el Fideicomiso de la Junta de Fideicomiso instruyo a la Fiduciaria a contratar la Fiscalización de la empresa MOVIAL Consultores Cía. Ltda, quien menciona que los trabajos se concluyeron el 10 de noviembre del 2015, además que las obras ejecutadas fueron de conformidad con los planos de diseño y las especificaciones técnicas de todos los rubros que constan en los estudios propiedad del Fideicomiso, se realizaron ensayos y pruebas de control de calidad para verificación de las obras ejecutadas. Por lo que recomiendan a la Junta de Fideicomiso se proceda a la entrega recepción de los trabajos contratados.

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

a) Comparecientes

Constituyente Propietario

- El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Constituyente Ejecutante - Beneficiario

- Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario

Constituyente Ejecutante - Beneficiario

- La compañía CONGESNOR Construcciones y Gestión Cía. Ltda.

Fiduciaria

- Corporación Financiera Nacional (CFN)

b) Objetivo del Fideicomiso

Es la tenencia del inmueble, así como el desarrollo del proyecto sobre el inmueble y se proceda a la venta de las unidades inmobiliarias.

Según informe de gestión Fiduciaria del período de octubre a diciembre de 2013, se informa que según Resolución No. JF-09-005.01 los miembros de la Junta de Fideicomiso resuelven suspender los plazos del contrato de construcción suscrito el 8 de noviembre de 2012 entre el Fideicomiso BIESS - Sede Social y la Compañía CONGESNOR Construcciones y Gestión Cía. Ltda., en función a lo establecido en la cláusula novena del contrato de construcción.

c) Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado inicialmente por los bienes transferidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS por US\$ 1,000, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS el inmueble ubicado en la parroquia Chongón, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, y Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el FIAIDMI por US\$ 9,000 Desarrollo del Mercado Inmobiliario posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al Fideicomiso o se generen en virtud de cumplimiento de su objeto.

d) Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio es el conjunto de condiciones legales, financieras y técnicas que cumplidas facultan al Fideicomiso dar inicio al proyecto.

Según acta de Junta de Fideicomiso No.6 del 8 de enero de 2013, resolución JF-06-003.01 se resuelve autorizar la prórroga del análisis declaración del punto de equilibrio integrado por los segmentos legal, financiero y técnico, hasta 180 días contados a partir de la fecha de esta Junta y según oficio No. FI-28408 del 23 de agosto de 2013 remitido a Gerente General del BIESS se solicita autorizar la fecha para la elaboración de una Junta de Fideicomiso para analizar lo concerniente al punto de equilibrio, aspecto que se determina como causal de liquidación del Fideicomiso. Según acta de Junta de Fideicomiso No. 13 del 12 de febrero de 2015, según resolución No. JF-013-008.01, se resuelve ratificar la decisión de extender el plazo para el cumplimiento del punto de equilibrio por 180 días desde la fecha de esta acta.

e) Instrucciones a la Fiduciaria

- a. Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso, los bienes que sean transferidos efectivamente por los Constituyentes, Propietarios y Ejecutantes.
- b. Aperturar dos cuentas corrientes en el manejo de los flujos del Fideicomiso, la primera de ellas se aperturará en el Banco Central del Ecuador y la segunda se la podrá aperturar en cualquier banco nacional cuya calificación de riesgo no sea inferior a AA+.
- c. Suscribir con los promitentes compradores designados por la Junta del Fideicomiso o Gerente y bajo las condiciones y el modelo, aprobados por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa.
- d. Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa.
- e. Administrar e invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado este, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al Fideicomiso por los montos y condiciones señalados por la Junta del Fideicomiso, Todos estos parámetros deben estar contemplados en el Reglamento Operativo.
- f. De ser requerido contratar a uno o más abogados escogidos por la Junta del Fideicomiso para la defensa de los derechos patrimoniales del Fideicomiso o iniciar acciones legales en contra de terceros.
- g. Informar a la Junta del Fideicomiso sí se han cumplido las condiciones del punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el contrato del Fideicomiso.

En caso de que la Junta verifique, certifique y apruebe que no se ha cumplido el punto de equilibrio la Fiduciaria deberá:

- h. Restituir a los promitentes compradores el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los rendimientos netos descontando impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
- i. Restituir al BIESS el inmueble siempre que haya perfeccionado su aporte al patrimonio autónomo.

- j. Restituir al Constituyente Adherente lo aportado, los estudios y diseños del proyecto.
- k. Restituir al BIESS y al FIAIDMI, el saldo de dinero que hubiere transferido al Fideicomiso.
- l. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

En caso de que se verifique, certifique y apruebe que SI se ha cumplido el punto de equilibrio:

- m. Suscribir los contratos de compraventa de bienes inmueble así como los correspondientes a:
 - a) contratación de estudios y permisos, b) ejecución de obra y c) fiscalización de obra.
- n. Entregar según las disposiciones los anticipos a los contratistas. Los pliegos contractuales deberán ser aprobados por la Junta, los pagos se realizara mediante aprobación de las planillas respectivas Fiscalizador.
- o. Contratar las pólizas de seguro que la Junta de Fideicomiso determine, hasta que los contratistas contraten por sí mismo una póliza. La Fiduciaria para realizar el pago de planillas verificará que las pólizas de seguros se encuentren debidamente endosadas a favor del Fideicomiso.
- p. Solicitar información al Fiscalizador respecto de que el cronograma de obra y el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos.
- q. Registrar las cesiones que los promitentes compradores hayan efectuado a favor de terceros de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Esta sesión será registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta del Fideicomiso.
- r. En caso de incumplimiento, informado por el Gerente del Proyecto, de los promitentes compradores de las obligaciones que se asumieron de las promesas de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos, conforme a la instrucción previa recibida de la Junta de Fideicomiso las mismas que podrían prever un plazo o celebrar nuevas promesas de compraventa.
- s. Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los beneficiarios a favor de terceros siempre que la misma cuente con la aprobación de la Junta. 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 le exima del cumplimiento.
- t. Suscribir contratos con uno o más abogados escogidos por la Junta 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 estos hayan incumplido con sus obligaciones establecidas en los contratos.
- u. Previo informe laborable del Fiscalizador y conjuntamente con un técnico, suscribir con los constructores las actas de entrega recepción provisional y las actas de recepción definitivas del proyecto según la normativa aplicable para el efecto.
- v. Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que sumieron a la firma de las promesas de compraventa, la escritura de compraventa de las unidades inmobiliarias; la Junta deberá aprobar la transferencia de dominio. Los impuestos y gastos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los prominentes compradores.

- w. En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes o así lo haya decidido la Junta del Fideicomiso contratar auditoría externa a fin de que auditen los estados financieros del Fideicomiso.
- x. De ser el caso instruir a la Auditora Externa para que calcule los resultados del Proyecto.
- y. 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 en dinero o unidades inmobiliarias que se valorarán al último precio en el que estaban siendo ofertadas al público.
- z. Una vez que se hayan realizado la entrega de los resultados del Proyecto transferir al Constituyente Ejecutante cualquier remanente en dinero o bienes que hubiera en el Fideicomiso.
- aa. Suscribir a nombre del Fideicomiso los contratos de comodato precario sobre los inmuebles que conformen el patrimonio autónomo con quién o quienes instruya la Junta de Fideicomiso.
- bb. 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.

f) Responsabilidad de la Fiduciaria

- a. Las obligaciones que asume la Fiduciaria por el presente contrato son de medio y no de resultado, por ende, la Fiduciaria no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por los Constituyentes efectivamente se cumplan.
- b. Es su responsabilidad actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones fiduciarias.
- c. No es responsabilidad de la Fiduciaria que por falta de provisión de recursos por parte del Constituyente Ejecutante y los Promitentes Compradores, el Fideicomiso no tenga los suficientes recursos para la conclusión del Proyecto.
- d. Que el proyecto sufra de fallas o defectos de diseño o construcción.
- e. Que el Gerente del Proyecto y el resto de profesionales contratados por el Fideicomiso, incumplan las obligaciones asumidas en los contratos que celebraron, vinculados al desarrollo del Proyecto, sin perjuicio de que el Fideicomiso ejerza las acciones legales que correspondan en caso de incumplimiento.
- f. Que se produzcan daños o perjuicios para el Constituyente Ejecutante, los Promitentes Compradores o terceros, por el cumplimiento oportuno y cabal de las instrucciones del presente Fideicomiso o de las impartidas por el Fideicomiso.
- g. Que el Constituyente Ejecutante no consiga obtener los requisitos para cumplir el Punto de Equilibrio y que por ende el Proyecto no se desarrolle.
- h. Que por falta de recursos no se paguen los impuestos que graven a los activos del Fideicomiso, o tasas por servicios públicos o cuotas de condominio y que por dicha razón estos sean objeto de embargo y remate.

- i. En los demás casos en los que la Fiduciaria no tiene ninguna injerencia, participación ni control, por no ser parte de las obligaciones que asume por el presente contrato.
- j. No es responsable por la omisión por parte de los Constituyentes del cumplimiento de alguna condición o requisito legal, reglamentario o en general normativo, para el cabal perfeccionamiento de este contrato de Fideicomiso o de su plena ejecución u operatividad hasta su terminación y liquidación.

g) Derechos del Constituyente Ejecutante

- a. Nombrar los vocales para que integren la Junta de Fideicomiso.
- b. Conocer anualmente los estados financieros del Fideicomiso dentro de los noventa días posteriores al cierre de cada ejercicio.
- c. Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria por culpa leve o dolo en el ejercicio de su función.
- d. Recibir de la Fiduciaria, balance y estados financieros con periodicidad trimestral.
- e. A que se les restituya los valores aportados, así como, en el caso de existir un rendimiento, el proporcional a su aporte.

h) Obligaciones del Constituyente Ejecutante

- a. Proteger a la Fiduciaria contra toda demanda o acción que se intente contra toda demanda o acción que se intente contra ésta, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria, salvo que estas le fueren imputables a su culpa leve o dolo.
- b. Informar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- c. Velar porque el Proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- d. Obtener todas las autorizaciones municipales y otras necesarias para el desarrollo y terminación del proyecto y transferencia de dominio de las unidades Inmobiliarias a favor de los Promitentes Compradores.
- e. En caso de que faltaren 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 correspondiente al Constituyente Fideicomiso y sus activos, Ejecutante, vía aportes, proveer de los necesarios para tales fines.

i) Derechos y Obligaciones Constituyente Propietario

- a. El constituyente Propietario o IESS comparece única y exclusivamente para realizar el aporte del inmueble, mientras que los derechos y obligaciones contempladas como constituyentes en el contrato de Fideicomiso y la Ley, serán asumidos enteramente por el BIESS en su calidad de Constituyente Ejecutante.

- b. El Constituyente Propietario no goza de más derechos ni obligaciones que los que corresponden al aporte del inmueble.
- c. Se designa como único Beneficiario del contrato del Fideicomiso al BIESS y al FIAIDMI.

j) Obligaciones de la Fiduciaria

- a. Cumplir irrestrictamente las instrucciones fiduciarias establecidas en el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones de la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando no atenten contra las instrucciones expresas ni contra el objeto del Fideicomiso.
- b. 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.
- c. Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación.
- d. Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los otros fideicomisos que administre.
- e. Entregar al Constituyente Ejecutante, balance y estados financieros del Fideicomiso de forma mensual y rendición de cuentas, con periodicidad trimestral, en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos y más normas vigentes.
- f. Registrar las cesiones de los derechos y obligaciones de los contratos de Promesa de Compraventa, si así lo ha autorizado la Junta del Fideicomiso.
- g. Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que realice el Beneficiario, siempre que cuente con la aprobación unánime de la Junta de Fideicomiso.
- h. En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.
- i. En caso de que sea requerido por las normas legales reglamentarias o así lo haya decidido la Junta de Fideicomiso contratar auditoría externa.
- j. Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes.
- k. Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión a disposición del Constituyente Ejecutante.
- l. Alertar a la Junta de Fideicomiso sobre situaciones reportadas al Fiscalizador y/o Gerente del Proyecto que puedan ocasionar dificultades en el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, especialmente en lo que tenga que ver con el manejo presupuestario y control de avance de obra del proyecto.

k) Derechos de la Fiduciaria

- a. Percibir los honorarios señalados en el contrato de Fideicomiso.
- b. Vetar las decisiones que tome la Junta de Fideicomiso que vayan en contra del objeto del presente contrato de Fideicomiso o sus instrucciones expresas.

- c. Tener acceso a cualquier documento, plano, contabilidad, informe, acta, plan, libro de obra vinculado al Proyecto.
- d. Realizar cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para defender el Fideicomiso de cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para defender el Fideicomiso de cualquier acto que pueda causar daño al Proyecto o al propio Fideicomiso o a sus Beneficiarios.

l) Plazo del Fideicomiso

El Fideicomiso podrá durar el tiempo necesario para el cumplimiento de su objeto sin que pueda exceder el máximo establecido por la ley.

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 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 principal en que la entidad opera (moneda de circulación). La moneda de circulación nacional del Fideicomiso es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo -

El Fideicomiso considera como efectivo a los saldos en caja y bancos, los que no poseen restricciones de ninguna índole.

Los sobregiros en el Estado de Situación Financiera, de existir, serán clasificados como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

c) Activos y pasivos financieros -

i) Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar" 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, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

ii) Reconocimiento

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

iii) Medición inicial

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

iv) Medición posterior

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

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

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

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

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

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

- vi) Baja de activos y pasivos financieros

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

- d) Propiedades

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

- e) Inventarios -

Los inventarios del Fideicomiso se componen de materias primas y obras en proceso relacionados con la construcción de la Hidroeléctrica. 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) Impuestos -

i) Impuesto Corriente

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

g) Provisiones -

Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

h) Patrimonio del Fideicomiso -

Está constituido por aportes en efectivo, obras realizadas por el constituyente dos y el terreno efectuado por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

i) Costos y Gatos -

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

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

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

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

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

NIIF 9, "Instrumentos financieros"

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

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

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

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar

en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambio en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- NIIF 9 mantiene tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere la evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

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

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

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

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

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

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

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

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

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

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

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

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

k) Nuevas normas y modificaciones aún no adoptadas y relevantes para el Fideicomiso.

Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en Entidades Asociadas y negocios conjuntos".

En septiembre del 2014, el CNIC emitió las modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en Entidades Asociadas y Negocios Conjuntos", que reconoce las inconsistencias dentro de los requisitos de ambos entandares respecto de la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o negocio conjunto. Estas modificaciones deban aplicarse en los ejercicios anuales que comience a partir del 1 de enero de 2016.

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

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

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

3. Estimaciones y Criterios Contables Significativos

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

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

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

a) Deterioro de activo

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

4. Administración de Riesgos Financieros

4.1. Factores de Riesgo Financiero

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

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

a) Riesgo de Mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

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	473,952	7,124,467
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	263,576	18
Inventario en construcción	<u>11,387,507</u>	<u>1,943,600</u>
Total	12,125,035	9,068,085
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4,157	3,520
Impuestos y retenciones	<u>82,488</u>	-
Total	<u>86,645</u>	<u>3,520</u>

4.3. Valor razonable por jerarquía

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2015	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	473,952	-	-	473,952
Cuentas por cobrar comerciales	<u>263,576</u>	-	-	<u>263,576</u>
Total	<u>737,528</u>	-	-	<u>737,528</u>

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – SEDE SOCIAL

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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	7,124,467	-	-	7,124,467
Cuentas por cobrar comerciales	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18</u>
Total	<u>7,124,485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,124,485</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 del Pacífico	473,949	7,124,464
Banco Central del Ecuador	<u>3</u>	<u>3</u>
Total	<u>473,952</u>	<u>7,124,467</u>

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar a Terceros	33	18
Otras cuentas por cobrar (1)	<u>263,543</u>	<u>-</u>
Total	<u>263,576</u>	<u>18</u>

(1) Corresponde a cuentas pendientes por cobrar a Congesor Construcciones y Gestión C. Ltda., Constituyente del Fideicomiso y constructor.

7. Inventario en construcción

Un resumen del inventario en construcción es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos (1)	1,783,936	1,783,936
Estudios	3,140,578	159,664
Planificación	5,517	-
Obras preliminares	1,346,239	-
Obras de protección Hidráulica	1,662,361	-
Canalización y vías hospital norte	3,301,843	-
Fiscalización	<u>147,033</u>	<u>-</u>
Total	<u>11,387,507</u>	<u>1,943,600</u>

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – SEDE SOCIAL

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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	7,124,467	-	-	7,124,467
Cuentas por cobrar comerciales	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18</u>
Total	<u>7,124,485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,124,485</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 del Pacífico	473,949	7,124,464
Banco Central del Ecuador	<u>3</u>	<u>3</u>
Total	<u>473,952</u>	<u>7,124,467</u>

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar a Terceros	33	18
Otras cuentas por cobrar (1)	<u>263,543</u>	<u>-</u>
Total	<u>263,576</u>	<u>18</u>

(1) Corresponde a cuentas pendientes por cobrar a Congesor Construcciones y Gestión C. Ltda., Constituyente del Fideicomiso y constructor.

7. Inventario en construcción

Un resumen del inventario en construcción es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos (1)	1,783,936	1,783,936
Estudios	3,140,578	159,664
Planificación	5,517	-
Obras preliminares	1,346,239	-
Obras de protección Hidráulica	1,662,361	-
Canalización y vías hospital norte	3,301,843	-
Fiscalización	<u>147,033</u>	<u>-</u>
Total	<u>11,387,507</u>	<u>1,943,600</u>

- (1) Corresponde al terreno entregado al patrimonio del Fideicomiso por parte de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), con una superficie aproximada de 160.000 m² ubicado en el kilómetro 6 y 7 de la carretera Guayaquil – Progreso, el mismo ha sido registrado a su valor de realización por US\$ 1,783,936 según el estudio de tasación al bien inmueble de fecha 9 de julio del 2012, es necesario indicar que el valor comercial del mencionado bien asciende a US\$ 2,027,200.

8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	2,998	3,520
Otras cuentas por pagar	<u>1,159</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>4,157</u></u>	<u><u>3,520</u></u>

9. Impuestos

Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones de IVA por pagar	63,196	-
Retenciones en la fuente por pagar	<u>19,292</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>82,488</u></u>	<u><u>-</u></u>

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 fideicomisos 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 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 fideicomisos inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.”

Ingresos Gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Deducibilidad de Gastos

Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.

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

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

Tarifa de Impuesto a la Renta

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

10. Patrimonio

Aportes de los Constituyentes

Con fecha 21 de febrero del 2015, se realizó una cesión de derechos del Fideicomiso Sede Social, de la compañía Congesor Construcciones y Gestión Cia. Ltda., a favor del realizó un aporte al patrimonio autónomo por US\$ 2,986,430.72., además, se produjo una cesión de derechos de Congesor Cia. Ltda. al Fideicomiso Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria del BIESS – SEDE SOCIAL, para el desarrollo del mercado inmobiliario.

Un resumen del patrimonio autónomo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,783,936	1,783,936
Congesor Cía. Ltda.	-	169,147
Banco del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,000	1,000
FIAIDMI	<u>10,352,636</u>	<u>7,197,058</u>
Total	<u>12,137,572</u>	<u>9,151,141</u>

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – SEDE SOCIAL

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

Resultados Acumulados

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdidas acumuladas	(86,576)	(31,359)
Pago Impuesto Predial	-	(42,151)
Pérdida del ejercicio	<u>(12,606)</u>	<u>(13,066)</u>
Total	<u>(99,182)</u>	<u>(86,576)</u>

11. Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios	8,876	-
Otros gastos	3,721	101
Servicios bancarios	9	-
Administración fideicomiso	-	8,319
Impuesto predial	-	20,965
Auditoría externa	-	<u>2,270</u>
Total	<u>12,606</u>	<u>31,655</u>

12. Contingentes

El constituyente hasta la fecha de emisión del presente informe no ha enviado la documentación habilitante y de respaldo a la Fiduciaria de los siguientes aspectos: Pago del impuesto predial correspondiente al año 2015.

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

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