

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DEL
IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO
INMOBILIARIO

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015
(Con cifras correspondientes del 2014)

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

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 Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario



Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

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

Responsabilidad de los Auditores

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

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

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



Base para calificar la opinión


4. Al 31 de diciembre del 2015, no hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada a tres instituciones financieras. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.
5. Al 31 de diciembre del 2015, el Constituyente no confirma valores por compra de cartera hipotecaria registradas dentro de los estados financieros del Fideicomiso. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.

Opinión calificada

6. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos del 4 y 5 de las bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso de Inversión y administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario 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.

Otro Asunto

7. Los estados financieros del Fideicomiso de Inversión y administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario 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 Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Quito, 31 de agosto de 2016


Felipe Sánchez M.
Representante Legal

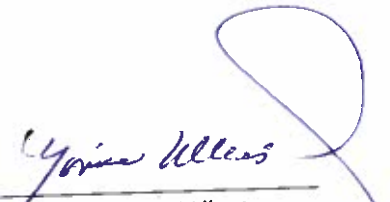
FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

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	442,847	39,385,465
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	146,366	154,971
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	7	<u>17,343,720</u>	<u>235,045</u>
Total activos corrientes		17,932,933	39,775,481
Activos no corrientes:			
Derechos Fiduciarios	8	170,418,226	162,420,732
Mobiliario y equipo	9	<u>1,562</u>	<u>2,494</u>
Total activos no corrientes		<u>170,419,788</u>	<u>162,423,226</u>
Total activos		<u>188,352,721</u>	<u>202,198,707</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	10	144,128	34,067
Otras obligaciones corrientes	11	10,224	7,372
Impuestos	12	<u>12</u>	<u>382</u>
Otros pasivos corrientes		<u>262</u>	<u>21,565</u>
Total pasivos corrientes y total de pasivos		<u>154,626</u>	<u>63,386</u>
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Patrimonio del Fideicomiso	13	173,003,266	187,109,352
Resultados acumulados		<u>15,194,829</u>	<u>15,025,969</u>
Total patrimonio		<u>188,198,095</u>	<u>202,135,321</u>
Total pasivo y patrimonio del Fideicomiso		<u>188,352,721</u>	<u>202,198,707</u>


 Ab. Mónica Villacis
 Delegada de la Gerencia General
 Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS
 para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario


 C.P.A. Evelyn Alejandro
 Contadora Fiduciaria
 Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS
 para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IEES PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Estado de Resultados Integral

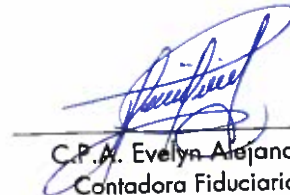
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
Ingresos	14	-	303,757
Gastos			
Gastos de administración	15	(118,388)	(168,283)
Otros Ingresos	14	<u>163,426</u>	<u>717,712</u>
Utilidad y total Resultado Integral		<u>45,038</u>	<u>853,186</u>



Ab. Mónica Villacis
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso de Inversión y Administración del IEES
para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario



C.P.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso de Inversión y Administración del IEES
para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

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	199,259,965	14,153,206	213,413,171
Utilizaciones	(932)		(932)
Restitución de aportes	(12,149,681)		(12,149,681)
Utilidad del año		853,186	853,186
Ajustes		<u>19,577</u>	<u>19,577</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	187,109,352	15,025,969	202,135,321
Utilizaciones	(932)	(174)	(1,106)
Restitución	(14,105,154)		(14,105,154)
Utilidad del año		45,038	45,038
Ajustes		<u>123,996</u>	<u>123,996</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>173,003,266</u>	<u>15,194,829</u>	<u>188,198,095</u>



Ab. Mónica Villacis
Delegada de la Gerencia General

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



C.P.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria

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

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	172,032	3,564,236
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>97,605</u>	<u>(322,722)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>269,637</u>	<u>717,712</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de derechos fiduciarios	(7,997,494)	3,959,176
Adquisición de inversiones	<u>(17,108,675)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(25,106,169)</u>	<u>(14,462,807)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Restituciones a los Constituyentes	<u>(14,106,086)</u>	<u>2,185,672</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(14,106,086)</u>	<u>(12,277,135)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(38,942,618)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>39,385,465</u>	<u>47,703,424</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>442,847</u>	<u>39,385,465</u>



Ab. Mónica Villacis
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS
para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario



C.P.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS
para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

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 de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 9 de diciembre de 2009 ante la Notaría Décima Tercera 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 y la Corporación Financiera Nacional - CFN, como Fiduciaria, constituyendo un patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Mediante Cesión de derechos celebrada el 15 de noviembre del 2010 ante el Notario Décimo Tercero del cantón Quito el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS cedió y transfirió a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, todos los derechos fiduciarios que mantenían en el Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario en cumplimiento con el Artículo No. 4 de la Ley de Creación del BIESS, en concordancia con el Artículo No. 8 de su Estatuto Social, aprobado por la Superintendencia de Bancos y Seguros la cartera de negocios fiduciarios vigente del IESS debe ser administrada por su Institución Financiera (BIESS).

Mediante Cesión de derechos celebrada el 11 de junio del 2015 ante el Notario Décimo Tercero del cantón Quito el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS procede a la devolución de los derechos que le correspondían originalmente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS del Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario en cumplimiento las resoluciones del Consejo Directivo del IESS No. C.D. 487 y 488, al amparo del Artículo No. 31 de la Resolución CD.481 del 1 de septiembre de 2011, de la resolución del Directorio del Banco del IESS expuesta mediante Oficio Resolución RS-DIRB-PSDB-050-BIESS del 10 de junio de 2015, así como también a la Resolución de la Junta del FIAIDMI del 3 de junio de 2015.

Posteriormente con fecha 1 de julio de 2015 ante el Notario Décimo Tercero se celebra la resciliación de la totalidad de los derechos fiduciarios respecto del Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario que efectuó el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS en cumplimiento a lo establecido por la Junta del Fideicomiso FIAIDMI del 26 de junio de 2015 la cual decidió mediante resoluciones No. JF88-1.2 y JF 88-1.4 dejar sin efecto, tanto la autorización para realizar la cesión de derechos fiduciarias del beneficiario como la reforma integral, respectivamente, celebradas en actos jurídicos independientes contenidos en una sola escritura pública suscrita el 11 de junio de 2015 ante la Notario público Décima Tercera del Cantón Quito

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

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

a) Comparecientes

- | | |
|---|---------------|
| - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS | Constituyente |
| - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS | Beneficiario |
| - Corporación Financiera Nacional - CFN | Fiduciaria |

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

b) Objetivo del Fideicomiso

El presente Fideicomiso tiene como Finalidad el crear un esquema de canalización permanente de los recursos previsionales públicos del IESS hacia el sector inmobiliario, mediante la generación y compra de cartera inmobiliaria, la inversión directa en proyectos inmobiliarios, la adquisición de bienes raíces donde se justifique el desarrollo de proyectos inmobiliarios rentables y/o productivos. El aporte de bienes inmuebles de propiedad del IESS, el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas y creación de valor a través de procesos de titularización, contribuyendo al desarrollo económico del país, y obteniendo a la vez la rentabilidad social o financiera mediante inversiones seguras y transparentes. Los recursos líquidos que existan en el patrimonio autónomo mientras se generen las inversiones objeto del Fideicomiso serán invertidos por la Fiduciaria de acuerdo a las instrucciones emitidas por la Junta del Fideicomiso.

c) Patrimonio autónomo

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por los activos transferidos por este acto, los que sean incorporados posteriormente, así como sus frutos civiles, rendimientos y demás ingresos que se hayan producido o que se produzcan en el futuro.

d) Plazo del Fideicomiso:

El plazo de duración del Fideicomiso es el máximo permitido por la ley, mientras existan inversiones, activos o recursos en el patrimonio autónomo que no hayan sido transferidos a favor del Beneficiario; sin embargo podrá darse por terminado por cualquiera de las cuales incluidas en el contrato.

Las principales causales de terminación se detallan a continuación:

- Por imposibilidad de cumplir el objeto del contrato.
- Por sentencia ejecutoria dictada por autoridad judicial competente o laudo arbitral.
- Por cumplimiento del plazo máximo de vigencia.

e) Instrucciones Fiduciaria

- Dar a los recursos y bienes aportados, la destinación específica para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso.
 - En cumplimiento de las instrucciones de la Junta de Fideicomiso, la fiduciaria invertirá los recursos y bienes aportados por el IESS en la generación y compra de cartera hipotecaria, la inversión directa en proyectos inmobiliarios, el fortalecimiento del mercado inmobiliario secundario de hipotecas y la creación de valor a través de procesos de titularización, contribuyendo al desarrollo económico del país y obteniendo a la vez, la rentabilidad idónea para sus fondos.
 - Aportar recursos desde el patrimonio autónomo a negocios fiduciarios para desarrollar proyectos inmobiliarios, de conformidad con las instrucciones de la Junta de Fideicomiso
 - Parámetros para la inversión
 - Los recursos ingresarán en la cuenta bancaria del Fideicomiso constituida en el Banco Central del Ecuador.
-

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Depositar los excedentes de liquidez, conforme a la planificación de inversiones que adopte la Junta de Fideicomiso, en instituciones financieras privadas o públicas a excepción de la Corporación Financiera Nacional.
- Para los procesos de titularización de cartera generada y/o comprada por el Fideicomiso, la Fiduciaria contratará una empresa CALIFICADORA DE RIESGOS y una ESTRUCTURADORA previa instrucción de la Junta de Fideicomiso, y celebrará con ésta el contrato de término y condiciones que instruya la Junta.
- La Fiduciaria podrá contratar, siempre a nombre y por cuenta del Fideicomiso, las personas naturales o jurídicas especializadas necesarias, para el buen cumplimiento del objeto del contrato del Fideicomiso previa instrucción de la Junta de Fideicomiso.
- Inscribirá en el Registro de Mercado de Valores el contrato de Fideicomiso, dada la expresa norma legal que así lo dispone.
- Contratar Auditoría externa para el Fideicomiso, calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros y por la Superintendencia de Compañías.
- Actuar en representación del Fideicomiso para llevar a cabo los procesos de titularización. En el cumplimiento de esta instrucción, contratará los agentes de manejo o agentes pagadores que sean necesarios, pudiendo estipular todas las condiciones técnicas legales y financieras de la emisión, basándose en las instrucciones específicas que reciba de la Junta de Fideicomiso, observando las normas legales.
- Destinar los recursos provenientes de la titularización al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, conforme las disposiciones que para el efecto establezca la Junta del Fideicomiso.
- Transferir al beneficiario, los rendimientos y resultados que generen de las gestiones realizadas con base a las instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso.
- En el caso de existir fideicomisos inmobiliarios en los que el Fideicomiso haya invertido recursos, solicitar la inclusión de información que corresponda de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Operativo. El Beneficiario podrá solicitar la inclusión de información que crea conveniente en este tipo de informes, de acuerdo con los objetivos de cada fideicomiso mercantil o encargo fiduciario, a los recursos y bienes aportados, o las gestiones pactadas.
- Instrumentar las inversiones aprobadas por la Junta de Fideicomiso, en los formatos autorizados por esta para el efecto.
- Realizar los desembolsos al beneficiario de las inversiones, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Junta de Fideicomiso, previo cumplimiento de la norma legal correspondiente.
- Adquirir Cartera conforme con las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.
- En todo caso, queda claramente entendido que, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, dada la naturaleza jurídica de un fideicomiso mercantil, la FIDUCIARIA no puede garantizar los resultados pretendidos o esperados. En consecuencia, pese a la seguridad y garantías que respaldan los activos a los que se destinará la inversión, el riesgo de pérdida es esta es de exclusiva responsabilidad del Constituyente conforme lo dispone el Art 17 del Título V, de la codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

f) Obligaciones de la Fiduciaria

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato.
- Mantener el patrimonio autónomo del presente Fideicomiso, separado del suyo y de los otros fideicomisos que administra.
- Cumplir las instrucciones conferidas por la Junta del Fideicomiso.
- Remitir a la Superintendencia de Compañías la información continua y permanente señalada en la Normativa aplicable, para mantener la inscripción del fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores; y, notificar cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar la consecución de la finalidad pretendida por el contribuyente.
- Presentar al constituyente y beneficiario un informe de gestión mensual y una rendición de cuentas semestral; así como al término del contrato. El Constituyente deberá aprobar dicho informe dentro de los quince días hábiles siguientes, contados a partir de su recibo; pasado este término sin que se realicen objeciones o aclaraciones al mismo, se entenderá como aprobado.
- Mantener de manera detallada y pormenorizada los documentos que demuestren cumplimiento de su gestión, los que estarán a disposición del Contribuyente y Beneficiario, y podrán ser revisados en cualquier tiempo.
- Llevar por separado la contabilidad del Fideicomiso considerándolo como un patrimonio independiente, función que contempla la preparación de un balance de situación, estado de ingreso y egresos. La contabilidad se llevará de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Guardar sigilo y la reserva que la representación, legal del Fideicomiso mercantil y la Ley le exigen.
- Comunicar en término de tres días inmediatamente al Constituyente – Beneficiarios sobre cualquier hecho o información relevante, relacionada al Fideicomiso Mercantil, desde el momento en que tal hecho ocurriere o desde que tuviera conocimiento del mismo.
- Realizar todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento y ejecución del Fideicomiso, previa instrucción de la Junta de Fideicomiso cuando así requiera, de tal manera que no sea la falta de una instrucción expresa la que impida el cumplimiento del objeto y finalidad establecidos en el presente contrato.
- Proceder con la liquidación del Fideicomiso, sin más limitaciones que las impuestas por el presente contrato una vez cumplido el plazo de vigencia señalado; y, por lo mismo actuar como Liquidador, siempre que hubiere activos y pasivos que liquidar, atendiendo a las reglas señaladas en el contrato.
- Demás contempladas por la Ley y Reglamentos vigentes. Queda entendido que las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultados. La Fiduciaria será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes contratantes o de terceras personas que impidan o dificulten el cumplimiento del objeto del Fideicomiso. La Fiduciaria no tiene a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en este contrato y establecidas en la Ley. Por lo tanto la Fiduciaria no garantiza los rendimientos o los resultados esperados y que se obtengan virtud de este contrato, sin embargo, la Fiduciaria obrará de la mejor manera posible con miras a cumplir la finalidad del Fideicomiso Mercantil.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

g) Obligaciones del Constituyente

- Proveer de todas las facilidades a la fiduciaria para el ejercicio de las gestiones contratadas.
- Cumplir con los términos del presente contrato y demás previstos en la ley y Reglamentos vigentes.
- Entregar a la fiduciaria la documentación que exigieran las autoridades de la Fiduciaria la documentación que exigieran las autoridades competentes para la constitución del Fideicomiso mercantil en los términos fijados por la Ley y del contrato de constitución. El constituyente será responsable por la veracidad de la información entregada a la Fiduciaria, y de la legalidad y autenticidad de los activos entregados al Fideicomiso.
- Registrar de manera adecuada en su contabilidad los recursos que aporta. La Fiduciaria podrá requerir del Constituyente los registros y más documentos que estime convenientes para el correcto desarrollo de sus instrucciones.
- Proveer la información necesaria a la Fiduciaria, de acuerdo a lo estipulado en este contrato.
- En su calidad de inversionista, asumir responsabilidad, por haberse realizado tal inversión bajo su directa instrucción.

h) Obligaciones de los Beneficiarios

- Todas las previstas expresa o tácitamente a su cargo en el presente contrato y en las disposiciones legales vigentes, así como aquellas que resulten necesarias para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato de constitución del Fideicomiso.

2. Políticas Contables Significativas

a) Base de Preparación

i) Declaración de Cumplimiento

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

ii) Base 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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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: "documentos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "derechos fiduciarios". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "Cuentas y documentos por pagar" y "otros pasivos financieros". 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:

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que el Fideicomiso tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento.

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 por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

ii) Reconocimiento

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

iii) Medición inicial

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

iv) Medición posterior

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) **Activos mantenidos hasta el vencimiento:** Corresponden a depósitos a plazo y certificados de inversión menores a 360 días que el fideicomiso mantiene en instituciones financieras locales.
- b) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden al conjunto de créditos otorgados a los proyectos en los cuales el Fideicomiso mantenía inversiones antes de la reforma a sus estatutos.
- c) **Otras cuentas por cobrar:** Se liquidan en el corto plazo. Se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.

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

- 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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

v) Deterioro de activos financieros

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

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

vi) Baja de activos y pasivos financieros

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

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

e) Mobiliario y equipo -

i) Medición en el momento del reconocimiento:

Las partidas de mobiliario y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la instalación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:

Después del reconocimiento inicial, mobiliario y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan al patrimonio autónomo en el período en que se producen.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

iii) Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de mobiliario y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para la compañía; las vidas útiles estimadas de los activos es como sigue:

Ítem	Años de Vida Útil, estimados
Muebles y enseres	7
Equipos de computación	6

iv) Retiro o venta de mobiliario y equipo -

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

f) 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.

g) Patrimonio del Fideicomiso -

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

h) Reconocimiento de Ingreso -

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

i) Costos y Gatos -

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

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

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

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

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

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

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

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

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

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.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiamos 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.

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	442,847	39,385,465
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	146,366	154,971
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	17,343,720	235,045
Derechos Fiduciarios	<u>170,418,226</u>	<u>162,420,732</u>
Total	<u>188,351,159</u>	<u>202,196,213</u>

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	144,128	34,067
Otros pasivos corrientes	<u>262</u>	<u>21,565</u>
Total	<u>144,390</u>	<u>55,632</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	442,847	-	-	442,847
Cuentas por cobrar comerciales	146,366	-	-	146,366
Derechos Fiduciarios	<u>170,418,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>170,418,226</u>
Total	<u>171,007,439</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>171,007,439</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	39,385,465	-	-	39,385,465
Cuentas por cobrar comerciales	154,971	-	-	154,971
Derechos Fiduciarios	<u>162,420,732</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>162,420,732</u>
Total	<u>201,961,168</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201,961,168</u>

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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>
Fondo Rotativo	(1)	-	15,000
Bancos		<u>442,847</u>	<u>39,370,465</u>
Total		<u>442,847</u>	<u>39,385,465</u>

(1) Según resolución JF-032-6 del 23 de agosto de 2010, determina aprobar el monto de US\$ 15,000 para la creación del fondo rotativo cuya finalidad es para solventar los gastos legales para la constitución de las garantías de los proyectos inmobiliarios financiados por el Fideicomiso, mismo que es administrado por la empresa Tatasolution S.A. Al 31 de diciembre del 2015 dicho fondo es liquidado por medio de pagos realizados a nombre de los fideicomisos en los cuales mantiene derechos fiduciarios.

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>
Rendimientos	(1)	19,578	19,578
Otras cuentas por cobrar	(2)	<u>126,788</u>	<u>135,393</u>
Total		<u>146,366</u>	<u>154,971</u>

(1) Corresponde a los préstamos otorgados e intereses por cobrar por la concesión de créditos a compañías inmobiliarias, con recursos provenientes del constituyente los cuales tienen vencimientos hasta agosto de 2016, con tasas de interés anual que fluctúan entre el 6.30% y el 8.18%.

(2) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde a valores por cobrar por reembolsos de gastos por pago de impuestos prediales y otros.

7. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Esta cuenta agrupa las inversiones instrumentadas en Instituciones del Sistema Financiero Nacional en cumplimiento a las resoluciones de la Junta del Fideicomiso con un vencimiento promedio de 91 días y colocadas a un interés promedio del 2.23%, al 31 de diciembre de 2015 dichas cuentas ascienden a US\$ 17,343,720 (US\$ 235,045 en el 2014).

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

8. Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a los aportes realizados por el Fideicomiso como constituyente adherente en otros Fideicomisos cuyos valores ascienden a US\$ 170,418,226 y US\$ 162,420,732 respectivamente.

Un resumen de los derechos fiduciarios es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	2015	2014
Platinum Plaza Club	1,233,379	1,113,176
Portobello II	7,434,000	7,434,000
Jaime Roldos	14,009,704	13,260,000
Rieles de Monay	14,000,000	14,000,000
Portal de Mallorca	614,208	492,585
Fontana 1 y 2	1,906,803	1,906,803
Portal de Granada	12,775,916	6,875,916
Jipiro II	7,206,805	4,206,805
Porton Linares	1,075,802	1,075,802
Nueva Villa de Oro	3,261,377	3,261,377
Alcala del Valle	3,794,077	3,794,077
Vitro	770,000	770,000
El Ejido	11,300,000	8,000,000
Balneario Las Palmas	4,233,000	4,233,000
Tres de Noviembre	326,600	326,600
Inchaillo Hardens	3,266,000	3,266,000
Sede Social	10,337,636	7,197,058
Los Esteros	5,407,057	5,407,057
Lote Cien	21,560,223	21,560,223
Cochabamba	10,000	10,000
Puerto Luz	308,768	660,177
La Asturiana	2,197,862	2,197,862
Los Trigales	1,894,949	1,600,000
Oporto	9,900,000	9,808,000
Río Pove	5,324,203	5,324,203
Benami	6,380,000	6,380,000
Cañaribamba	3,740,000	3,290,000
Belohorizonte	4,385,000	2,400,000
Portal de los Valles	2,789,781	2,189,781
Sebastian II	733,000	733,000
Altos de Amagasi	1,800,000	1,800,000
El Tejar	4,345,076	2,545,076
Casa Calero	713,000	713,000
Miraflores	9,000	9,000
BIESS - San Rafael	-	12,981,076
BIESS - La Playa	-	1,124,078
Rumipamba	<u>1,375,000</u>	<u>1,375,000</u>
Total	<u><u>170,418,226</u></u>	<u><u>162,420,732</u></u>

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

9. Mobiliario y equipo

Un resumen de mobiliario y equipo es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clasificación:		
Muebles y enseres	696	979
Equipo de computación	<u>866</u>	<u>1,515</u>
Total	<u>1,562</u>	<u>2,494</u>

El importe por la depreciación del periodo es directamente reconocido al Patrimonio autónomo del Fideicomiso en la cuenta "Utilización de Activos Fijos" y el importe de la depreciación acumulada es directamente compensado en las cuentas de Mobiliario y equipo, en virtud de lo antes mencionado los Estado Financieros del Fideicomiso no presentan cuenta de gasto depreciación ni depreciación acumulada de mobiliario y equipo.

10. 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>
Cuentas por pagar BIESS	24,888	24,888
Proveedores	13,322	5,678
Auditoría externa	-	3,360
Otras cuentas por pagar (1)	<u>105,918</u>	<u>141</u>
Total	<u>144,128</u>	<u>34,067</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 esta cuenta corresponde a valores por ser justificados por efecto de los depósitos por identificar como resultado de las conciliaciones bancarias de los meses de abril, julio y agosto.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

11. Otras obligaciones corrientes

El Fideicomiso para el desarrollo de sus operaciones normales mantiene bajo nómina a un empleado, en virtud de lo cual otorga a su empleado beneficios de corto plazo en cumplimiento de las obligaciones exigidas por ley.

Los beneficios a corto plazo se encuentran comprendidos principalmente por remuneraciones y beneficios sociales. Estos beneficios son registrados al momento en que se devenga la obligación y usualmente son pagados antes de 12 meses, por lo tanto, no son descontados.

Las provisiones registradas producto de prestaciones recibidas y no pagadas son las siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beneficios sociales	5,722	4,748
Nómina por pagar	3,194	1,304
Aportes al IESS	<u>1,308</u>	<u>1,320</u>
Total	<u>10,224</u>	<u>7,372</u>

12. Impuestos

a) Pasivos del año corriente

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

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	-	188
Retenciones de IVA	<u>12</u>	<u>194</u>
Total	<u>12</u>	<u>382</u>

Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	45,038	853,186
Impuesto a la renta causado	9,908	187,701
Menos		
Exoneración por leyes especiales	(9,908)	(187,701)
Impuesto reconocido en resultados	<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."

El Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario, presenta anualmente la declaración de Impuesto a la Renta de carácter informática de acuerdo a la normativa vigente, razón por la cual no se contabilizan valores por concepto de impuestos corrientes y diferidos.

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%.

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

13. Patrimonio del Fideicomiso

i) Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2015 el patrimonio autónomo del Fideicomiso ascendió a US\$ 173,003,266 (US\$ 187,109,352 al 31 de diciembre del 2014), que se compone de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aporte de Constituyente	200,000,000	200,000,000
Cartera Hipotecaria	(737,584)	(737,584)
Utilizaciones	(14,109,469)	(3,383)
Restituciones	(12,149,681)	(12,149,681)
Total	<u>173,003,266</u>	<u>187,109,352</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>
Utilidad de años anteriores	15,149,791	14,172,783
Utilidad del ejercicio	<u>45,038</u>	<u>853,186</u>
Total	<u>15,194,829</u>	<u>15,025,969</u>

14. Ingresos

Un resumen de los resultados acumulados corrientes es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses de Créditos Inmobiliarios	-	303,757
Rendimientos de Inversiones	<u>163,426</u>	<u>717,712</u>
Total	<u>163,426</u>	<u>1,021,469</u>

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

15. Gastos Administrativos

Un resumen de los gastos administrativos es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Honorarios	378	54,473
Sueldos	25,955	28,224
Beneficios Sociales	8,902	9,997
Intermediación de valores	-	18,505
Administración	68,197	53,049
Judiciales y notariales	8,021	2,634
Auditoría Externa	3,360	-
Contribuciones	-	100
Otros gastos	3,575	1,301
Total	<u>118,388</u>	<u>168,283</u>

16. Eventos subsecuentes

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

17. 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.