

**FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA
PRIMERA ETAPA (En Liquidación)**

Estados Financieros

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

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Índice a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015

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

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Proyecto Miraloma Primera Etapa (En Liquidación)



Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Proyecto Miraloma Primera Etapa en Liquidación (Un Fideicomiso Inmobiliario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

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

Responsabilidad de los Auditores

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Mercantil Proyecto Miraloma Primera Etapa (En Liquidación) al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión y tal como se explica más ampliamente en la nota 16 a los estados financieros, informamos que el Fideicomiso mediante Junta celebrada el 22 de julio del 2015, resolvió por unanimidad iniciar el proceso de liquidación y terminación del Fideicomiso una vez que se dio cumplimiento al objeto por el cual se constituyó. A la fecha de emisión de este informe el proceso de cierre aún se encuentra pendiente debido a que se han presentado retrasos en la venta de ciertas unidades inmobiliarias.

Otro Asunto

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Proyecto Miraloma Primera Etapa (En Liquidación) 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

Quito, 31 de agosto del 2016


Felipe Sanchez M.
Representante Legal


FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Estado de Situación Financiera

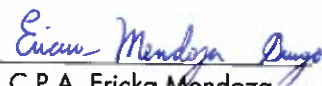
Al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	212,080	392,097
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	231,857	11,500
Inventarios	7	90,578	1,866,297
Impuestos	12	-	1,948
Total activos corrientes		534,515	2,271,842
Activos no corrientes:			
Propiedades	8	-	198,613
Proyectos		-	72,444
Total activos no corrientes		-	271,057
Total activos		534,515	2,542,899
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	9	5,769	3,391
Otras obligaciones corrientes		-	35,000
Anticipos	10	-	1,685,973
Impuestos	11	9	-
Total pasivos corrientes y total de pasivos		5,778	1,724,364
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Patrimonio del Fideicomiso	12	939,292	950,089
Restituciones		(358,428)	(875)
Resultados acumulados		(52,127)	(130,679)
Total patrimonio		528,737	818,535
Total pasivo y patrimonio del fideicomiso		534,515	2,542,899



Ing. Mónica López
Gerente Regional de Negocios Fiduciarios
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa



C.P.A. Ericka Mendoza
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa


FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)


Estado de Resultados Integral

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Notas		
Ingresos	13	2,177,958	-
Costo de Ventas	14	<u>(2,046,777)</u>	<u>-</u>
Margen Bruto		<u>131,181</u>	<u>-</u>
Gastos de administración	15	(57,209)	(79,236)
Otros Ingresos		<u>4,580</u>	<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) y total Resultado Integral		<u><u>78,552</u></u>	<u><u>(79,236)</u></u>


Ing. Mónica López
Gerente Regional de Negocios Fiduciarios
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa


C.P.A. Ericka Mendoza
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	<u>Patrimonio del fideicomiso</u>	<u>Restituciones</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	877,645	(875)	(58,053)	828,717
Aportes de los constituyentes	72,444			72,444
Ajustes			6,610	6,610
Pérdida del año			<u>(79,236)</u>	<u>(79,236)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	950,089	(875)	(130,679)	818,535
Restitución de aportes	(10,797)	(357,553)		(368,350)
Utilidad del año			<u>78,552</u>	<u>78,552</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>939,292</u>	<u>(358,428)</u>	<u>(52,127)</u>	<u>528,737</u>

Ing. Mónica López
Gerente Regional de Negocios Fiduciarios
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa

C.P.A. Ericka Mendoza
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,402,895	743,972
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(2,225,359)</u>	<u>(433,869)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>177,536</u>	<u>310,103</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Restituciones a los Constituyentes	<u>(357,553)</u>	<u>.</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(357,553)</u>	<u>.</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(180,017)	310,103
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>392,097</u>	<u>81,994</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>212,080</u>	<u>392,097</u>

Ing. Mónica López
Gerente Regional de Negocios Fiduciarios
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa

C.P.A. Ericka Mendoza
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Miraloma
Primera Etapa

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

1. Información General

1.1 Constitución

El Fideicomiso Mercantil Miraloma Primera Etapa, en adelante "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 6 de mayo de 2009 ante la Notaría Décima 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 Banco Ecuatoriano de la Vivienda y HARB & HARB Constructora Cía. Ltda., en calidad de Constituyentes y la Corporación Financiera Nacional - CFN, como Fiduciaria, constituyendo un patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Mediante Cesión de derechos celebrada el 9 de junio del 2010 ante el Notario Vigésimo Noveno de cantón Quito la Constructora HARB & HARB Cía. Ltda., cedió y transfirió a favor del Ingeniero Luis Soria, todos los derechos fiduciarios que mantenían en el Fideicomiso, la misma fue aprobada mediante Resolución 29.3.1, la Junta de Fideicomiso N° 29 e inscrita escritura pública otorgada el 13 de septiembre de 2013.

El Fideicomiso inició el proceso de liquidación una vez que se dio cumplimiento con el objeto del contrato de constitución, al haber concluido la totalidad del proyecto inmobiliario. A la fecha de emisión de este informe el proceso de cierre aún se encuentra pendiente debido a que se han presentado retrasos en la venta de las unidades inmobiliarias.

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

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Banco Ecuatoriano de la Vivienda - BEV | Constituyente 1 y Beneficiario |
| - Luis Jaime Soria Paredes | Constituyente 2 y Beneficiario |
| - Corporación Financiera Nacional - CFN | Fiduciaria |

b) Objetivo del Fideicomiso

El presente Fideicomiso tiene por objeto que el patrimonio autónomo mantenga las propiedades de los bienes fideicomitidos y de los que se transfieran en el futuro y facultar a la fiduciaria, para que en su calidad de representante legal del mismo, los administre con miras a su aplicación en la ejecución y terminación del proyecto Miraloma Primera Etapa.

c) Patrimonio autónomo

Los contribuyentes transfieren a título del Fideicomiso, al patrimonio autónomo, el derecho de dominio de los siguientes bienes:

- La suma de US\$ 2,000 para la suscripción del contrato de construcción, que será aportada de la siguiente forma: el Constituyente uno (1), aportará el 49% de dicha suma, es decir US\$ 980; y, el Constituyente dos (2) aportará el 51% por US\$ 1,020.
-

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Para el desarrollo del Proyecto Miraloma Primera Etapa el Constituyente uno aportará al Fideicomiso un total de US\$ 459,344, incluido el terreno donde se desarrollará el proyecto valorado en US\$ 198,613.
- Para el desarrollo del Proyecto Miraloma Primera Etapa el Contribuyente dos, aportara al Fideicomiso total de US\$ 478,093, mediante efectivo o aportes materiales y terminados de construcción que deberán ser aprobados previamente por el fiscalizador.

d) Punto de Equilibrio

Es el conjunto de condiciones legales, financieras y técnicas que cumplidas, cuyo cumplimiento implica que se permita iniciar la ejecución del proyecto Miraloma Primera Etapa. EL plazo máximo para llegar al punto de equilibrio será determinado por la Junta del fideicomiso conforme a la modificación del Fideicomiso mercantil del 13 de septiembre de 2013. Dentro de este plazo el ingeniero Luis Jaime Soria Paredes, en su calidad de constructor y comercializador, deberá, en lo que corresponda:

- i) Entregar los estudios técnicos que comprende el proyecto arquitectónico; de planificación, el permiso de construcción, tasas y gastos relacionados, que incluirán: Planos eléctricos y telefónicos, debidamente registrados aprobados por el Ilustre Municipio de Ambato, valorados en US\$ 72,443.
- ii) Lograr pre-ventas de por lo menos 15 departamentos, por una suma en efectivo de US\$ 173,182, mediante los correspondientes contratos de promesa de compra venta o reserva de los reservantes suscribirán con el Fideicomiso cuyos recursos serán depositados en una cuenta a nombre del Fideicomiso. En el caso de que se haya logrado el numero de 15 departamentos como preventas pero no exista el efectivo mencionado, dicho valor podrá ser cubierto por el constituyente Dos sin que pueda ser considerado como aporte al Fideicomiso a Nombre de él, sino únicamente como los valores que en reserva les corresponde entregar a los reservantes, debiendo restituirse dichos recursos al Contribuyente Dos conforme vayan ingresando los correspondientes valores de los reservantes. El valor que cubriere el Constituyente Dos, según lo que determinad este literal, deberá también depositarse en la cuenta a nombre del Fideicomiso;
- iii) Entregar la suma de US\$ 166,316 el último día hábil del plazo para cumplir el punto de equilibrio, o antes; y,
- iv) Obtener y entregar a la orden del Fideicomiso, hasta el último día hábil del plazo para cumplir el punto de equilibrio, o antes, tres garantías bancarias por las sumas de US\$ 81,130, US\$ 81,129 y US\$ 77,073.

Dentro del mismo plazo, el Contribuyente Uno deberá:

- i) Entregar en el último día hábil del plazo para cumplir el punto de equilibrio, o antes, la suma de US\$ 130,366;
- ii) Entregar la certificación de la partida presupuestaria por los valores de US\$ 65,183 y US\$ 65,183 hasta el último día hábil del plazo para cumplir el punto de equilibrio.

Una vez cumplidas las condiciones anteriores, el contribuyente uno Transferirá el Inmueble donde se desarrollará el Proyecto Miraloma Primera Etapa, cuyo avalúo comercial efectuado por la DINAC asciende a US\$ 198,613. Por lo tanto el Punto de Equilibrio que certificara la Junta de Fideicomiso deberá alcanzar el 79.37% del costo total del proyecto, conforme el flujo de caja,

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

cuyo porcentaje no podrá modificarse. Las condiciones del Punto de Equilibrio serán aprobadas por la Junta del Fideicomiso por unanimidad.

e) Plazo del Fideicomiso:

El Fideicomiso durará el tiempo necesario para que se cumpla con su objetivo, sin que se exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años) o hasta cuando ocurra una o varias de las principales causales detalladas a continuación:

- Por mutuo acuerdo de las partes, cuando ello no perjudique a terceros.
- Por imposibilidad de alcanzar el punto de equilibrio del proyecto dentro del plazo determinado en el contrato.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por incumplimiento de los constituyentes de aportar al patrimonio autónomo los recursos necesarios para el cumplimiento de la finalidad y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones de la fiduciaria.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por las demás establecidas en la ley.

f) Instrucciones Fiduciaria

La Fiduciaria en su calidad de Representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del mismo:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, adjuntándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la presente Ley y el presente contrato.
 - Requerir de la Junta del Fideicomiso las instrucciones necesarias para la apertura de las cuentas bancarias donde se manejarán los recursos del fideicomiso.
 - Recibir los recursos que entreguen los prominentes compradores y compradores en los contratos de reserva, promesas de compraventa y compraventa que hayan celebrado con el Fideicomiso.
 - Requerir al Ingeniero Luis Soria la suscripción de cualquier contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier instrucción pública o privada, tendiente a obtener las actualizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas, para llevar adelante el proyecto Miraloma Primera Etapa. Los actos, solicitudes, contratos, trámites, para tales actualizaciones, de rectificación linderos y dimensiones, fraccionamiento y declaratoria de propiedad horizontal realizados por el Ingeniero Luis Soria y no serán responsabilidad de la fiduciaria pero serán notificadas a la fiduciaria.
 - A partir de la fecha de que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda – BEV aporte el inmueble en el que se desarrollara el proyecto, e inmediatamente de que la Junta de Fideicomiso certifique el cumplimiento del punto de equilibrio, dicho inmueble deberá ser entregado por el fideicomiso bajo custodia y responsabilidad de la Constructora.
-

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Proceder a la contratación del Fiscalizador designado por la Junta de Fideicomiso, una vez que la Junta de Fideicomiso, una vez que la Junta de Fideicomiso certifique el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto Miraloma Primera Etapa.
- Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los desembolsos.
- Suscribir con el Constructor un contrato de precios unitarios cuyo formato cuyo formato deberá ser aprobado previamente por la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir con el Comercializador un contrato de comisionista en los siguientes 4 días hábiles posteriores a la Junta de Fideicomiso que se autorice el formato del contrato para el efecto.
- Celebrar todos los actos y contratos que fueron necesarios para la transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias a favor de los prominentes compradores, de conformidad a lo establecido de los respectivos contratos de promesa de compra - venta o de compra - venta, cuyo formato deberá ser aprobado por la Junta de Fideicomiso.
- Entregar o restituir a los beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en el contrato y conforme el Informe General del Proyecto y las disposiciones de la Junta de Fideicomiso, esto es el cuarenta y nueve por ciento para el Banco Ecuatoriano de la Vivienda - BEV y el cincuenta y uno por ciento para la Constructora.
- Invertir en forma temporal hasta la totalidad de los recursos que ingresen al fideicomiso Mercantil, evitando la concentración de riesgos y bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez, de conformidad con las instrucciones escritas impartidas por la Junta de Fideicomiso. Los costos de las Inversiones.

g) Obligaciones de la Fiduciaria

- Administrar y disponer de los bienes fideicomitidos en la forma y términos establecidos en el contrato.
 - Ejercer la representación legal del Fideicomiso Mercantil para el cumplimiento del objeto del contrato y la protección y defensa de los bienes que integran.
 - Remitir a la Superintendencia de Compañías la Información que esta entidad solicite para efectos de control.
 - Remitir a los Contribuyentes y Beneficiarios, la información que soliciten para efectos de control.
 - Mantener el patrimonio autónomo que se configura por la constitución del Fideicomiso Mercantil, separado de su propio patrimonio, del patrimonio de los constituyentes y beneficiarios, así como los demás fideicomisos mercantiles o fondos de inversión que administre.
 - Llevar la contabilidad de acuerdo a las disposiciones legales aplicables vigentes.
 - Rendir cuentas comprobadas de sus actuaciones a los contribuyentes y beneficiarios.
 - Contratar a la compañía de Auditoría Externa para los estados financieros del Fideicomiso Mercantil.
-

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Destinar los bienes Transferidos al fideicomiso Mercantil, a la realización de la finalidad establecida.
- Recibir y mantener las pólizas que deberán tener las condiciones de incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, a ser entregadas por el Ing. Luis Soria, establecido el cumplimiento de sus plazos, con el fin de poder ordenar su ejecución si se requiere.
- Cumplir con las instrucciones de la Junta de Fideicomiso.

h) Obligaciones del Constituyente

- Colaborar con la fiduciaria en el desarrollo del contrato, entregando toda la documentación y autorizaciones que se requieran para la ejecución de su objeto.
- Aportar los recursos que fueran necesarios para el desarrollo del Proyecto Miraloma Primera Etapa, en caso de que el Fideicomiso Mercantil no cuente con dichos recursos.
- Pagar honorarios de la Fiduciaria, así como todos los gastos que estuvieran obligados a asumir por efectos del presente Fideicomiso mercantil.

i) Obligaciones de los Beneficiarios

- Prestar a la fiduciaria toda la colaboración que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en el contrato del Fideicomiso.
- Notificar por escrito a la Fiduciaria de cualquier hecho o circunstancia propia o de terceros de la cual tenga noticias y que puedan afectar el desarrollo del contrato de 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 MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

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 equivalentes 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, los sobregiros bancarios en descubierto son incluidos en préstamos financieros en el pasivo corriente.

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

c) Activos y pasivos financieros -

i) Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar" 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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) Inventarios -

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

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

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

e) 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 del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

f) Propiedades -

Al 31 de diciembre del 2014, representó al terreno aportado por el Constituyente el cual se encuentra registrado al costo.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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) 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.

Venta de bienes.- Se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

j) 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".

k) 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- 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 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.

l) 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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 efectivo.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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	212,080	392,097
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	231,857	11,500
Inventarios	90,578	1,866,297
Impuestos	-	1,948
Total	<u>534,515</u>	<u>2,271,842</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

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 y documentos por pagar	5,769	3,391
Anticipos de clientes	-	1,685,973
Impuestos	9	-
Otras obligaciones corrientes	-	35,000
Total	<u><u>5,778</u></u>	<u><u>1,724,364</u></u>

4.3. Valor razonable por jerarquía

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

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

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	212,080	-	-	212,080
Cuentas por cobrar comerciales	<u>231,857</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>231,857</u>
Total	<u><u>443,937</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>443,937</u></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	392,097	-	-	392,097
Cuentas por cobrar comerciales	<u>11,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,500</u>
Total	<u><u>403,597</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>403,597</u></u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde al efectivo mantenido en Bancos por US\$ 212,080 y US\$ 392,097 respectivamente.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

La cuenta es utilizada para cobros de los anticipos recibidos de clientes por la venta de unidades de vivienda y para pagos por la construcción de viviendas y gastos generales del Fideicomiso.

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:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Cientes	220,357	-
Harb & Harb	<u>11,500</u>	<u>11,500</u>
Total	<u>231,857</u>	<u>11,500</u>

Las cuentas por cobrar comerciales indicadas anteriormente, incluyen montos que están en mora al final del período; sin embargo, el Fideicomiso no ha reconocido una provisión para cuentas incobrables, debido a que no se ha identificado un cambio significativo en la calidad del crédito y por lo tanto los valores aún se consideran recuperables.

7. Inventarios

Un resumen de inventarios es como sigue:

		31 de diciembre de,	
		2015	2014
Obras en proceso:	(1)		
Bloque 2D departamentos		-	1,242,359
Costos Indirectos		-	379,517
Bloque 2D almacenes		-	103,674
Parqueaderos		-	61,830
Infraestructura		-	78,917
Obras terminadas	(2)	<u>90,578</u>	<u>-</u>
Total		<u>90,578</u>	<u>1,866,297</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 la cuenta no registra movimientos debido a que durante el ejercicio fiscal se culminaron los trabajos y se procedió únicamente a la venta de las unidades inmobiliarias.

(2) Al 31 de diciembre de 2015, incluye el costo de los departamentos 4B4 y 3B1, y sus parqueaderos los cuales no han sido vendidos por un total de US\$ 90,576. A la fecha de emisión de este informe el Fideicomiso mantiene departamentos pendientes de comercializar.

8. Propiedades

Al 31 de diciembre del 2014, representó el costo del terreno recibido por el constituyente para el Proyecto Miraloma Primera Etapa por US\$198,613; durante el año 2015, el Fideicomiso transfirió el valor del bien inmueble al costo de los departamentos.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

9. 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>
Auditoría externa	3,221	3,360
Proveedores	<u>2,548</u>	<u>31</u>
Total	<u>5,769</u>	<u>3,391</u>

10. Anticipos

Al 31 de diciembre del 2014, representaron valores recibidos por clientes en calidad de anticipos de los bienes inmuebles en construcción por US\$1,685,973. Al 31 de diciembre de 2015 los anticipos fueron liquidados una vez que se perfeccionó la venta de los bienes.

11. Impuestos

a) Activos del año corriente

Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo impuesto a la renta	-	1,948
Total	<u>-</u>	<u>1,948</u>

b) 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 IVA por pagar	9	-
Total	<u>9</u>	<u>-</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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	78,552	(79,236)
Menos		
Amortización de pérdidas tributarias	(78,552)	-
Utilidad gravable	-	-
Impuesto a la renta causado	-	-

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 Mercantil Proyecto Miraloma Primera Etapa, 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.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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%.

12. Patrimonio del Fideicomiso

i) Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2015 el patrimonio autónomo del Fideicomiso ascendió a US\$ 939,292 (US\$ 950,089 en el año 2014), originado por los aportes de los Constituyentes.

ii) Restituciones

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, ascienden a US\$358,428 y US\$ 875 respectivamente, corresponde a los valores restituidos a los contribuyentes Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y el Ing. Luis Soria, según resolución de la Junta de Fideicomiso, formalizada en el Acta de Junta N°48 del 7 de mayo del 2015.

iii) Resultados Acumulados

Las ventas se encuentran programadas una vez terminada la obra y se calcule el precio de venta de acuerdo a un estudio de mercado actualizado, mientras tanto los gastos operativos del proyecto se clasificarán como gastos de administración los cuales generan resultados negativos hasta que se produzcan las ventas de los bienes terminados antes mencionados, al 31 de diciembre del 2015 y 2014 estos ascienden a US\$ 130,679 y US\$ 52,127 respectivamente.

Un resumen de los resultados acumulados corrientes es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdidas de años anteriores	(130,679)	(51,443)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u>78,552</u>	<u>[79,236]</u>
Total	<u>(52,127)</u>	<u>130,679</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

13. Ingresos

Al 31 de diciembre del 2015 representan ventas de departamentos del Proyecto Miraloma Primera Etapa por un monto total de US\$ 2,177,958.

14. Costo de ventas

Un resumen de los gastos administrativos es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Terreno	190,196	-
Planificación	69,373	-
Construcción	1,348,201	-
Honorarios de construcción	184,121	-
Otros costos indirectos	179,313	-
Infraestructura	75,573	-
Total	<u>2,046,777</u>	<u>-</u>

Durante el año 2015 el Fideicomiso reconoció las ventas varias unidades inmobiliarias, razón por la cual procedió al reconocimiento del costo de las mismas según el último informe de fiscalización.

15. Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Honorarios	47,470	-
Publicaciones	62	58,517
Administración del fideicomiso	2,504	14,551
Gasto deterioro	1,948	-
Servicios de terceros	5,125	3,389
Impuestos y Contribuciones	100	2,747
Otros gastos	-	32
Total	<u>57,209</u>	<u>79,236</u>

16. Contingentes

Con fecha 2 de septiembre de 2014, el Pleno de la Asamblea Nacional de conformidad con las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y La Ley Orgánica de La Función Legislativa, discutió y aprobó el proyecto de Código Orgánico Monetario y Financiero.

En el Registro Oficial No. 332, del 12 de septiembre de 2014, se expide y publica el Código Orgánico Monetario y Financiero, en su disposición transitoria Vigésima Segunda, establece que: "El Banco Ecuatoriano de la Vivienda se liquidará dentro del plazo máximo de 90 días contados a partir de la fecha en que la Superintendencia de Bancos expida la normativa para el efecto hasta tanto el Banco actuará conforme su ley constitutiva."

FIDEICOMISO MERCANTIL PROYECTO MIRALOMA PRIMERA ETAPA (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV, es actualmente el Constituyente Uno del Fideicomiso Mercantil Proyecto Miraloma Primera Etapa, debido a la disposición del Código Orgánico Monetario y Financiero, el BEV ha solicitado que el Fideicomiso liquide sus actividades hasta el 31 de diciembre de 2014.

Según acta de Junta de Fideicomiso No. 48 celebrada el 22 de julio de 2015, se resuelve proceder a la liquidación del Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en la décima cláusula de la reforma PROCEDIMIENTOS DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL "Extinguidos todos los pasivos la Fiduciaria procederá a transferir a Los Beneficiarios el remanente del Fideicomiso Mercantil, consistentes en aquellos bienes o recursos que quedaren en el patrimonio autónomo luego de haberse cancelado sus pasivos".

17. Eventos subsecuentes

Excepto por lo mencionado en la nota 16, 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.

18. 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.