

Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015

(Con cifras comparativas del 2014)

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

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 Rieles de Monay



Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del
FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado 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.

Bases para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2015, no hemos recibido repuesta a nuestras solicitudes de confirmación enviadas a una institución financiera, un Constituyente y un asesor legal. Adicionalmente no nos fueron proporcionadas las planillas de avance de obra que sustenten el costo por US\$ 19,877,337 registrados en los estados financieros no pudimos determinar el efecto que estos asuntos podrían tener en los estados financieros adjuntos.




4. El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015, registró el terreno transferido por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Constituyente Propietario, por US\$ 2,983,648 de conformidad con lo establecido en la escritura de constitución; sin embargo, a la fecha de emisión de este informe no se nos fue proporcionada la documentación que respalde la valoración del bien, en virtud de lo mencionado, no se nos fue posible satisfacer la razonabilidad del valor registrado.
5. De conformidad con el Informe de Gestión del último semestre del 2015, el fideicomiso ha realizado la entrega del acta definitiva de la Etapa 1 del Proyecto Rieles de Monay por US\$ 8,346,314; sin embargo este rubro aún se encuentra registrado en la subcuenta "construcciones en curso". Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso no ha realizado la reclasificación del importe como inventario disponible para la venta.

Opinión calificada

6. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos 4 y 5 y excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo 6 de las bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay 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 Mercantil Rieles de Monay por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión con salvedades el 18 de noviembre del 2015.


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

Quito, 9 de septiembre del 2016


Felipe Sánchez M.
Representante Legal

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY


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	2,733,410	1,730,510
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	11,368	-
Inventarios	7	29,832,516	30,837,920
Otros activos corrientes		<u>4,585,842</u>	<u>5,150,379</u>
Total activos corrientes		<u>37,163,136</u>	<u>37,718,809</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, equipo y total de activos no corrientes	8	<u>2,987,170</u>	<u>5,652</u>
Total Activos		<u>40,150,306</u>	<u>37,724,461</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	9	62,875	1,909,362
Provisiones	10	-	1,102,846
Anticipos de clientes	11	19,877,337	14,298,643
Impuesto	12	12,624	-
Otros pasivos corrientes	13	<u>168,675</u>	<u>197,286</u>
Total Pasivos		<u>20,121,511</u>	<u>17,508,137</u>
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Patrimonio Fiduciario	14	21,782,675	21,784,806
Resultados acumulados		(1,562,086)	(1,350,602)
Resultado integral del año		<u>(191,794)</u>	<u>(217,880)</u>
Total patrimonio		<u>20,028,795</u>	<u>20,216,324</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>40,150,306</u>	<u>37,724,461</u>

Ab. Mónica Villacís
Delegada del Gerente General
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay

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

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

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	15	9,870	-
Gastos			
Gastos de administración	16	(201,802)	(217,880)
Otros Ingresos		<u>138</u>	<u>-</u>
Pérdida y total Resultado Integral		<u>(191,794)</u>	<u>(217,880)</u>

Ab. Mónica Villacís
Delegada del Gerente General
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay



C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay

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

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY


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>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	19,927,223	(1,114,893)	(235,709)	18,576,621
Aumento de aporte de constituyentes	1,859,715			1,859,715
Utilizaciones	(2,132)			(2,132)
Transferencia a resultados acumulados		(235,709)	235,709	
Resultado integral del año			(217,880)	(217,880)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	21,784,806	(1,350,602)	(217,880)	20,216,324
Utilizaciones	(2,131)			(2,131)
Transferencia a resultados acumulados		(217,880)	217,880	
Resultado integral del año			(191,794)	(191,794)
Ajustes		6,396		6,396
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>21,782,675</u>	<u>(1,562,086)</u>	<u>(191,794)</u>	<u>20,028,795</u>

Ab. Mónica Villacís
Delegada del Gerente General
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay

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

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

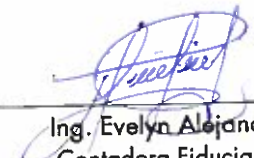
Estado de Flujos de Efectivo

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 prominentes compradores	1,002,900	2,608,167
Efectivo pagado a contratistas y proveedores	-	(3,148,034)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	1,002,900	(539,869)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por aportes de constituyentes	-	(1,859,715)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-	(1,859,715)
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	-	(1,319,846)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	1,002,900	410,665
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	1,730,510	1,730,510

Ab. Mónica Villacís
Delegada del Gerente General
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay


Ing. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay

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

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

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

Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay, "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 21 de enero del año 2010 ante la Notaria Cuarta del cantón Cuenca, legalmente inscrita en el Registro del Mercado de Valores el 12 de enero de 2012. Comparecieron a la suscripción del indicado contrato, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), en calidad de Constituyente Propietario y la Corporación Financiera Nacional (CFN), como Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora.

Mediante reforma parcial y contrato de adhesión celebrada el 12 de julio del 2012 se realizan reformas a la Escritura de Constitución y se incluyen como Constituyentes adherentes a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, cuya participación en el fideicomiso será aprobada por la Junta del Fideicomiso.

El 10 de julio del 2013 se suscribe el acta de entrega – recepción definitiva de la primera etapa del proyecto de 136 viviendas. Al 31 de diciembre del 2015, la Etapa 2 de la construcción de 174 departamentos se encuentra culminada en un 100%, el acta de entrega – recepción definitiva se encuentra en trámite.

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

a) Comparecientes

- Corporación Financiera Nacional B.P.	Fiduciaria
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)	Constituyente/ Beneficiario
- Municipal de Inversión y Administración – EMUVI EP	Constituyente/ Beneficiario
- Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario	Constituyente/ Beneficiario

b) Objetivo del Fideicomiso

El objetivo del Fideicomiso es permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitados y de los que se transfieran en el futuro, y faculta 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 de vivienda denominado "Rieles de Monay" es un terreno ubicado en la ciudad de Cuenca, la urbanización tendrá 136 casas unipersonales (primera etapa), 15 torres de cinco pisos (segunda etapa) y cinco torres de ocho pisos (tercera etapa), sumando todo ello cerca de 550 soluciones habitacionales con áreas sociales y comerciales, así como otros servicios de acuerdo al proyecto técnico.

c) Plazo del Fideicomiso

El Fideicomiso durará el tiempo necesario para el cumplimiento de su finalidad sin que pueda exceder el máximo establecido por la Ley. El Constituyente, de considerarlo pertinente, podrá solicitar la liquidación del Fideicomiso una vez que se conforme una persona jurídica que pueda asumir el rol de Rieles de Monay, en el contexto de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y podrá darse por terminado por cualquiera de las siguientes causales:

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Por haberse cumplido el objeto de este contrato;
- Por no haberse cumplido el Punto de Equilibrio dentro del plazo establecido en el contrato de Fideicomiso.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias;
- Por incumplimiento de los Constituyentes de su obligación de dotar del objeto del contrato de fideicomiso y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias;
- Por sentencia ejecutoriada en la que se determine que el contrato de fideicomiso fue constituido en perjuicio de los acreedores de los Constituyentes;
- Por las demás causales previstas por la Ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

d) Instrucciones de la Fiduciaria

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los bienes que sean transferidos efectivamente por los constituyentes. Posteriormente registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporte al Fideicomiso o se generen durante su vigencia;
- Pagar los honorarios del estructurador legal del contrato del Fideicomiso. El monto de los honorarios profesionales estará señalado en la instrucción suscrita en la Unidad de Negocios Fiduciarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que será entregada por el estructurador legal a la Fiduciaria para que esta cumpla con el pago. Este pago será considerado dentro de los costos del proyecto. El proceso de contratación y de verificación del cumplimiento del respectivo contrato, es responsabilidad exclusiva del constituyente propietario.
- Celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Gerente de Proyecto y bajo las condiciones y el modelo, aprobados por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa sobre las Unidades Inmobiliarias. La Junta del Fideicomiso podrá instruir para que el Fideicomiso celebre contratos distintos a los de Promesa de Compraventa pero que tengan similar objeto, en cuyo caso todo lo que en el contrato de Fideicomiso refiera a promesas de Compraventa se entenderá referido a los otros contratos.
- Recibir a los Promitentes Compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa.
- Invertir hasta que se alcance el Punto de Equilibrio y alcanzando éste, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al fideicomiso por los promitentes compradores y por los constituyentes, en las instituciones, montos, condiciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Requerir de la EMUVI los permisos municipales que se requieran para el desarrollo del Proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Informar a la Junta de Fideicomiso si se han cumplido las condiciones del Punto de Equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato del Fideicomiso, para su aprobación.
La información de estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

e) Obligaciones de la Fiduciaria

- Cumplir irrestrictamente las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de fideicomiso y las instrucciones de la Junta del Fideicomiso, en este último caso, siempre y cuando no atenten contra las instrucciones expresas ni contra el objeto del Fideicomiso.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones, montos, condiciones y productos financieros señalados por la junta del fideicomiso.
- Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en forma y términos establecidos en el contrato de fideicomiso, para lo cual deberá llevar la contabilidad del fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación.
- Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre.
- Rendir cuentas a los Constituyentes, con periodicidad trimestral, en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y más normas vigentes.
- Registrar las cesiones de los derechos y obligaciones de los contratos de promesa de compraventa, si así lo ha autorizado la Junta del Fideicomiso.
- Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que realicen los beneficiarios.
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el fideicomiso en el registro de mercado de valores.
- De que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, o así lo haya decidido la Junta del Fideicomiso, contratar auditoría externa.
- Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al fideicomiso y sus bienes.
- Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los constituyentes.
- Alertar a la Junta del Fideicomiso sobre las instrucciones fiduciarias especialmente en ello que tenga que ver con el manejo presupuestario y control de avance de obra del proyecto.
- Las demás establecidas por la Ley o en el contrato de Fideicomiso.

2. Políticas Contables Significativas

a) Base de Preparación

i) Declaración de Cumplimiento

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

ii) Base de Medición

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

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

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

iii) Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico 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. 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.

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" 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 y documentos por pagar" cuyas características se explican seguidamente:

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

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

ii) Reconocimiento

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

iii) Medición inicial

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

iv) Baja de activos y pasivos financieros

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

d) 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) **Propiedad y equipo**

i) **Medición en el momento del reconocimiento:**

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

El costo de propiedad 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, la propiedad y equipo son registradas al costo entregado por el constituyente 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.

iii) **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de propiedad 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; la vida útil estimada para los activos del Fideicomiso que son equipo de computación es de 6 años.

iv) **Retiro o venta de propiedad y equipo -**

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

f) **Patrimonio del Fideicomiso -**

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

g) **Impuesto a la renta**

El Fideicomiso Mercantil Rieles de Monay es un fideicomiso mercantil, por lo que de conformidad con el objeto y las instrucciones fiduciarias, no desarrolla actividades empresariales ni opera negocios en marcha.

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

h) **Reconocimiento de Ingreso -**

Los egresos operativos se reconocen a medida que son incurridos independientemente de la fecha que se realizó el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

i) Gastos -

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

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

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

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

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

NIIF 9, "Instrumentos financieros"

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

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

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

Los requisitos claves de la NIIF 9:

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

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

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

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

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

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

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

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

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

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

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

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

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

Las modificaciones se aplican prospectivamente para 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.

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

a) Riesgo de Mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

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

b) Riesgo de Crédito

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

c) Riesgo de Liquidez

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

4.2. Instrumentos Financieros por Categorías

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,733,410	1,730,510
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	11,368	-
Otros activos corrientes	<u>4,585,842</u>	<u>5,150,379</u>
Total	<u>7,330,620</u>	<u>6,880,889</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuenta y documentos por pagar	62,875	1,909,362
Anticipos de clientes	19,877,337	14,298,643
Otros pasivos corrientes	<u>168,675</u>	<u>197,286</u>
Total	<u>20,108,887</u>	<u>16,405,291</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).

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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	2,733,410	-	-	2,733,410
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	11,368	-	-	11,368
Servicios y otros pagos anticipados	<u>4,585,842</u>	-	-	<u>4,585,842</u>
Total	<u>7,330,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,330,620</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	1,730,510	-	-	1,730,510
Servicios y otros pagos anticipados	<u>5,150,379</u>	-	-	<u>5,150,379</u>
Total	<u>6,880,889</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,880,889</u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco de Pacífico S.A.	(1)	2,727,338	1,596,255
Banco Central del Ecuador	(2)	<u>6,072</u>	<u>134,255</u>
Total		<u>2,733,410</u>	<u>1,730,510</u>

(1) La cuenta es utilizada para el pago a proveedores, contratistas, fiscalizadores y terceros relacionados con la ejecución del proyecto.

(2) La cuenta es utilizada para desembolsos y cobros a los prominentes compradores de soluciones habitacionales del proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

6. Inventarios

Los inventarios del Fideicomiso están compuestos por las obras en construcción, correspondientes al Proyecto Rieles del Monay en cumplimiento con el objeto del fideicomiso, un resumen de la cuenta es el siguiente:

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Etapa 1	(1)	8,346,314	8,310,422
Etapa 2	(2)	12,092,336	12,071,181
Etapa 3	(3)	4,080,909	4,080,909
Etapa 4	(4)	3,791,015	1,923,459
Terreno	(5)	-	2,983,649
Estudios Técnicos	(6)	<u>1,521,942</u>	<u>1,468,300</u>
Total		<u>29,832,516</u>	<u>30,837,920</u>

- (1) Comprende la construcción de 136 casas unipersonales correspondientes a la primera etapa del proyecto, las mismas han sido finalizada al 100% y entregadas al Fideicomiso de forma definitiva con Acta de 10 de julio de 2013.
- (2) Esta etapa comprende la construcción de 174 departamentos en torres de tres pisos conjuntamente con la construcción de la guardería, al 31 de diciembre de 2015 la obra se encuentra en un avance del 100% sin embargo el acta de recepción definitiva de las misma se encuentra en trámite.
- (3) Corresponde a la construcción adjudicada de 144 departamentos en 3 torres de 8 pisos al Consorcio Tres Torres del Río.
- (4) Corresponde a la construcción adjudicada de 96 departamentos en 2 torres de 8 pisos al Consorcio Nova 8.
- (5) Al 31 de diciembre de 2014 se encontraba registrado el terreno utilizado para la el desarrollo del proyecto, sin embargo al 31 de diciembre de 2015 el Fideicomiso reclasifica a propiedad, mobiliario y equipo el mismo.
- (6) Corresponde a los costos incurridos para estudios, diseños del proyecto del que forman parte los aportes transferidos por la EMUVI a título de Fideicomiso Mercantil y prediales del mismo.

7. Otros activos corrientes

Un resumen de otros activos corrientes es el siguiente:

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Consorcio Tres Torres del Río	(1)	2,984,168	2,934,222
Consorcio Nova 8	(2)	1,512,767	2,069,929
Ing. Fausto Narváez	(3)	78,181	129,434
Ing. Hernán Verdugo	(4)	10,726	10,726
Varias	(5)	-	6,068
Total		<u>4,585,842</u>	<u>5,150,379</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- (1) Corresponde al anticipo del contrato LICO - FRM - 003 - 2012, del 20 de febrero de 2013, con el consorcio Tres Torres del Río, para la construcción de la Etapa 3 del proyecto habitacional "Vista al Río". El valor total de la adjudicación es de US\$ 8,423,308 y tiene un plazo de vigencia de 20 meses a partir del pago del anticipo. Ver nota 6.
- (2) Corresponde al anticipo del contrato LICO - FRM - 001- 2013, del 18 de abril de 2013, con el consorcio Nova 8, para la construcción de la Etapa 4 del proyecto habitacional "Vista al Río". El valor total de la adjudicación es de US\$ 5,794,302 y tiene un plazo de vigencia de 480 días desde el pago del anticipo. Ver Nota 6.
- (3) Corresponde al anticipo del contrato LCC.FRM-001-2013, del 27 de mayo de 2013, con el Ing. Fausto Narváz Cadena para la fiscalización de la construcción de la Etapa 3 del proyecto, el total del contrato es de US\$ 258,868, con un plazo de vigencia de 660 días.
- (4) Corresponde a anticipos entregados a otros contratistas para la ejecución de obras complementarias en el proyecto así como para la fiscalización de los mismos, los cuales al 31 de diciembre de 2015 ya fueron liquidados.

8. Propiedad y equipo

Un resumen de la propiedad y equipo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	2015	2014
No depreciable:		
Terreno (1)	2,983,649	-
Depreciable:		
Equipo de Computación	<u>3,521</u>	<u>5,652</u>
Total	<u>2,987,170</u>	<u>5,652</u>

- (1) Al 1 de enero de 2015, el fideicomiso realiza la reclasificación del terreno en el cual se desarrolla la construcción del Proyecto de conformidad al nuevo plan de cuentas del Consejo Nacional de Valores mediante Resolución CNV - 002 - 2014, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 223.

Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso presenta el saldo neto de la depreciación de los equipos de computación.

9. Cuentas y documentos por pagar

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

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	2015	2014
Proveedores (1)	62,875	1,898,162
Auditoría externa	-	11,200
Total	<u>62,875</u>	<u>1,909,362</u>

- (1) Corresponde principalmente a planillas de avance de obra de los contratistas del proyecto, que han sido aprobadas y se encuentran pendientes de pago.

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

10. Provisiones

La composición de la cuenta provisiones es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	2015	2014
Provisión planillas de avance de obra	-	921,060
Provisión Fiscalización	-	116,560
Provisión Instalaciones eléctricas y telefónicas	-	65,226
Total	<u>-</u>	<u>1,102,846</u>

Hasta el año 2014 correspondieron a las provisiones de gastos y pagos de planillas del periodo a ser cancelados en el periodo posterior. De conformidad con la Resolución del Consejo Nacional de Valores No. CNV - 12 -2014 por medio de la cual se emite el nuevo plan de cuentas aplicable a los negocios fiduciarios el fideicomiso procede a la reclasificación de estas cuentas al grupo de otras cuentas por pagar (Ver Nota 13)

11. Anticipos de clientes

Un resumen de anticipos de clientes es el siguiente:

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		2015	2014
Anticipos clientes casas	(1)	9,362,711	9,362,692
Anticipos clientes departamentos	(2)	<u>10,514,626</u>	<u>4,935,951</u>
Total		<u>19,877,337</u>	<u>14,298,643</u>

(1) Un detalle de la cuenta anticipo clientes casas fue como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	2015	2014
Bloque A	2,516,678	2,516,678
Bloque B	2,436,827	2,436,827
Bloque C	2,193,732	2,193,712
Bloque D	<u>2,215,474</u>	<u>2,215,475</u>
Total	<u>9,362,711</u>	<u>9,362,692</u>

(2) Un detalle de la cuenta anticipo clientes departamentos fue como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	2015	2014
Torre E	3,650,741	1,971,917
Torre F	3,961,344	1,885,219
Torre G	1,254,400	503,193
Torre H	<u>1,648,141</u>	<u>575,622</u>
Total	<u>10,514,626</u>	<u>4,935,951</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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	3,901	-
Retenciones de IVA	<u>8,723</u>	<u>-</u>
Total	<u>12,624</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 fideicomisores que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente Impuesto a la Renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades".

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

"Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los fideicomisos inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas."

Ingresos Gravados

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

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

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%.

13. Otros activos corrientes

Un resumen de otros activos corrientes es como sigue:

		31 de diciembre de,	
		2015	2014
Pasivos por identificar	(1)	131,583	197,286
Provisión planillas de avance de obra	(2)	30,511	-
Provisión Auditoría externa	(2)	5,640	-
Provisión Fiscalización	(2)	941	-
Total		<u>168,675</u>	<u>197,286</u>

(1) Corresponde a valores que la Administración del fideicomiso no ha podido identificar por anticipos de los prominentes compradores de viviendas del proyecto.

(2) Corresponden a las provisiones de gastos y pagos de planillas del periodo a ser cancelados en el periodo posterior al que el hecho generador ocurre, de conformidad con la Resolución del Consejo Nacional de Valores No. CNV - 12 -2014 por medio de la cual se emite el nuevo plan de cuentas aplicable a los negocios fiduciarios, el fideicomiso procede a la reclasificación de estas cuentas al grupo de otras cuentas por pagar (Ver Nota 10)

14. Patrimonio del Fideicomiso

i) Patrimonio Fiduciario

Al 31 de diciembre del 2015 el patrimonio autónomo del Fideicomiso ascendió a US\$ 21,782,675 (US\$ 21,784,806 al 31 de diciembre del 2014), correspondiente a los aportes realizados por los constituyentes: La Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda - EMUVI por US\$ 1,744,629; el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS por US\$ 6,047,313 y el Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el desarrollo del Mercado Inmobiliario FIAIDMI por US\$ 14,000,000 y las utilizaciones de activos fijos por (US\$ 9,267) (US\$ 7,136 al 31 de diciembre de 2014).

FIDEICOMISO MERCANTIL RIELES DE MONAY

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

ii) Resultados Acumulados

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Resultados de años anteriores	(1,562,085)	(1,350,602)
Resultado del ejercicio	<u>(191,794)</u>	<u>(217,880)</u>
Total	<u>(1,753,879)</u>	<u>(1,568,482)</u>

15. Ingresos

Al 31 de diciembre de 2015, corresponden a ingresos por intereses de las inversiones mantenidas durante el año, los mismos ascienden a US\$ 9,870.

16. Gastos Operacionales

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Administración fiduciaria	201,600	201,603
Autoría externa	-	11,200
Honorarios	-	4,925
Contribuciones	100	138
Servicios Bancarios	88	138
Otros	<u>14</u>	<u>14</u>
Total	<u>201,802</u>	<u>58,175</u>

17. Contingentes

A la fecha de presentación del presente informe (9 de septiembre de 2016) el asesor legal no ha respondido a la confirmación enviada, por lo tanto no fue posible informar acerca de los contingentes que presenta el Fideicomiso durante el 2015.

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

Excepto por lo indicado en la nota 17 a los estados financieros, entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (9 de septiembre de 2016) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

19. 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.