

**FIDEICOMISO DE TENENCIA,
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN
INMOBILIARIA BIESS – QUINTA
CALERO (EN LIQUIDACIÓN)**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018,
con opinión de los auditores independientes.

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Contenido:

Estado de situación financiera	- 4 -
Estado de resultados integral	- 5 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -



ETL GLOBAL AUDITUM

Av. de los Shyris N34-40 y
República de El Salvador,
Edificio Tapia, 8vo. Piso
Teléfonos (593-2) 3 331 946
3 332 371
www.etl.com.ec

Audit - Tax - Advisory

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante legal de:
ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)**, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor” en relación con la auditoría de los estados financieros.

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

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual y mensual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a entidades que forman parte del Mercado de Valores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario sí parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del **FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)**.

Otros asuntos

Al 31 de diciembre del año 2018 el Fideicomiso no ha determinado los efectos de la liquidación en la situación Financiera y el resultado de las operaciones, de acuerdo con las Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

Etl-Ec Auditores S.A.

Quito, abril 24, 2019
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

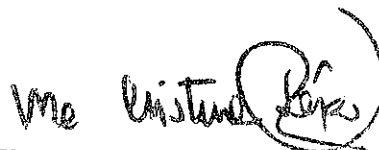
FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA
BISS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	18.004	28.158
Total activos corrientes		18.004	28.158
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Construcciones en proceso	8	1.647.000	1.647.000
Total activos no corrientes		1.647.000	1.647.000
Total activos		1.665.004	1.675.158
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar	9	772	1.556
Pasivos por impuestos corrientes		2.506	10
Total pasivos		3.278	1.566
PATRIMONIO			
Patrimonio	13	2.408.839	2.408.839
Resultados acumulados	14	(735.247)	(729.248)
Resultado del ejercicio	14	(11.866)	(5.999)
Total patrimonio		1.661.726	1.673.592
Total pasivos y patrimonio		1.665.004	1.675.158



José Samaniego
Gerente General



María Cristina López
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

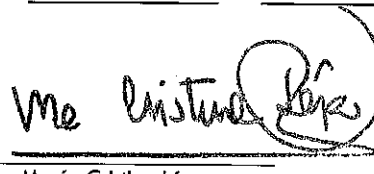
**FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA
BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2018	2017
Gastos de administración	10	(11.866)	(9.799)
PÉRDIDA OPERACIONAL		(11.866)	(9.799)
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros ingresos		-	3.800
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		-	(5.999)
<u>Menos impuesto a la renta:</u>			
Corriente		-	-
Diferido		-	-
Pérdida del período		-	(5.999)


 José Samahiego
 Gerente General


 María Cristina López
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTION INMOBILIARIA
BISS - QUINTA CALERO (EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Aportes	Resultados acumulados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	13 a 14	2.389.279	(46.419)	(682.829)	1.660.031
Reclasificación del resultado		-	(682.829)	682.829	-
Aportes recibidos		19.560	-	-	19.560
Pérdida neta		-	-	(5.999)	(5.999)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	13 a 14	2.408.839	(729.248)	(5.999)	1.673.592
Reclasificación del resultado		-	(5.999)	5.999	-
Pérdida neta		-	-	(11.866)	(11.866)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	13 a 14	2.408.839	(735.247)	(11.866)	1.661.726

Jose Samaniego

José Samaniego
Gerente General

Maria Cristina Lopez

María Cristina López
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA
BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES EN OPERACIÓN		
Pagado a clientes	-	-
Pagado a proveedores	(10.154)	(6.035)
Otras actividades de operación	-	(6.476)
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	(10.154)	(12.511)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte de constituyentes	-	19.560
Efectivo neto utilizado de actividades de financiamiento	-	19.560
EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	(10.154)	7.049
Saldos al comienzo del año	28.158	21.109
Saldos al final del año	18.004	28.158

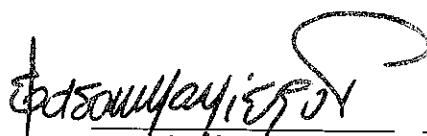
(Continúa...)

**FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA
BISS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)**

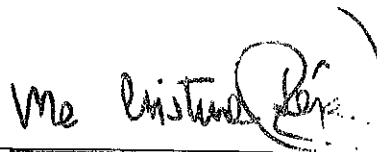
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(11.866)	(5.999)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Impuestos corrientes	2.496	-
Cambios en activos y pasivos:		
Proveedores	-	-
Otras cuentas por pagar	(784)	(6.476)
Impuestos por pagar	-	(36)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(10.154)	(12.511)



José Samaniego
Gerente General



María Cristina López
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA
BISS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 12 -
3.	Políticas contables significativas	- 13 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 18 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 18 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 19 -
7.	Efectivo	- 19 -
8.	Construcciones en proceso	- 19 -
9.	Otras cuentas por pagar	- 20 -
10.	Gastos administrativos	- 20 -
11.	Impuesto a la renta	- 20 -
12.	Precios de transferencia	- 26 -
13.	Aportes	- 27 -
14.	Resultados acumulados	- 27 -
15.	Eventos subsecuentes	- 27 -
16.	Aprobación de los estados financieros	- 27 -

FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN)

1. Información general

Constitución y objeto

El Fideicomiso de Tenencia, Administración y gestión Inmobiliaria BIESS – Quinta Calero (En Liquidación), en adelante el “Fideicomiso” fue constituido mediante escritura pública celebrada el 8 de octubre de 2012 por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS en calidad de “Constituyente Propietario” y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS en calidad de “Constituyente Ejecutante” o “Beneficiario”; y es administrado por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (en adelante la “Administradora”, o la “Fiduciaria”). El objeto del Fideicomiso es la tenencia y eventual administración y gestión inmobiliaria del inmueble que se transfiere al patrimonio autónomo sobre el cual se emprenderá la promoción y desarrollo de un proyecto inmobiliario de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de constitución.

Con fecha 22 de marzo de 2013, se suscribió el contrato de reforma y adhesión al Fideicomiso como “Constituyente Adherentes” a Infraestructuras y Servicios Vallejo y Vallejo S.A., y al Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado inmobiliario - FIADMI.

Liquidación del Fideicomiso

En Junta del Fideicomiso del 6 de octubre de 2014, se resolvió liquidar el Fideicomiso por mutuo acuerdo entre el Constituyente Propietario (IESS) y los Beneficiarios: (BIESS); Infraestructuras y Servicios Vallejo y Vallejo S.A.; y el Fideicomiso de Inversión y Administración IESS para el Desarrollo del Mercado inmobiliario – FIADMI, debido al incumplimiento de la siguiente condición:

- Incumplimiento del punto de equilibrio técnico, la Administradora no ha recibido el cronograma valorado de obra, diagrama de actividades y flujo de caja del proyecto por rubros con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones, planos, diseños, cálculos, memorias, entre otros, necesarios para dar cumplimiento a esta condición del punto de equilibrio.

Con el antecedente antes descrito, la Administración del Fideicomiso ha iniciado los trámites de liquidación y a la fecha de emisión de estos estados financieros dichos trámites se encuentran en proceso.

Adicionalmente, la Administración del Fideicomiso informa que estos estados financieros han sido emitidos para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera), que establecen que la Fiduciaria debe presentar el informe de auditoría externa hasta la fecha en el que el negocio fiduciario estuvo vigente.

Instrucciones de la Fiduciaria

La Administradora ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los bienes que sean transferidos efectivamente por el Constituyente Propietario y Ejecutante. Posteriormente registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante su vigencia.
- Apertura al menos de dos cuentas bancarias a nombre del Fideicomiso, una en el Banco Central del Ecuador, donde se recibirán todos los aportes en efectivo del Constituyente Ejecutante; y, otra en el Banco del Pacífico S.A., que servirá para la operatividad del Fideicomiso así como para recibir los recursos que por cualquier fuente deba recibir el Fideicomiso.
- Suscribir con los promitentes compradores designados por el Gerente del Proyecto y bajo las condiciones y el modelo, aprobados por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa sobre las unidades inmobiliarias.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa por la adquisición de las unidades de vivienda.
- Administrar e invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado éste, mientras el flujo de caja lo permita, por instrucción de la Junta de Fideicomiso, los recursos transferidos al Fideicomiso por los promitentes compradores, y por el Constituyente Ejecutante, en las instituciones, montos, condiciones y productos de inversión que escoja la Junta de Fideicomiso.
- De ser requerido suscribir los contratos con uno o más abogados escogidos por la Junta del Fideicomiso para la defensa de los derechos patrimoniales del Fideicomiso o iniciar acciones legales que correspondan en contra de terceros.
- Informar a la Junta de Fideicomiso si se han cumplido o no las condiciones en función de los requerimientos entregados por cada uno de los responsables para alcanzar el punto de equilibrio.
- En caso de que la Junta de Fideicomiso verifique, certifique y apruebe que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - Restituir a los promitentes compradores el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los rendimientos netos descontados impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso más los rendimientos netos, descontando los impuestos.
 - Restituir al BIESS los inmuebles.
 - Restituir a Infraestructuras y Servicios Vallejo y Vallejo los estudios y diseños del proyecto que haya transferido al Fideicomiso.
 - Restituir al BIESS, al FIAIDMI e Infraestructuras y Servicios Vallejo & Vallejo el saldo de dinero que hubiere transferido al Fideicomiso.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Junta de Fideicomiso verifique, certifique y apruebe que sí se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - Suscribir los contratos de promesa de compra venta de los inmuebles, así como específicamente los correspondientes a, sin ser restrictivo: a) contratación de estudios y permisos; b) ejecución de obra (bajo la modalidad llave en mano); c) fiscalización de obra.
 - Entregar según las disposiciones de los contratos suscritos, los anticipos a los contratistas. Los pliegos pre-contractuales deberán ser aprobados previamente por la junta de fideicomiso, y sus condiciones y lineamientos serán propuestos por parte del gerente del proyecto. Los pagos por avance en la ejecución de obras se los realizarán previa aprobación por parte de fiscalización de las planillas respectivas.
 - Solicitar el informe al fiscalizador, en el que certifique que los fondos entregados a los contratistas para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por estos con las facturas y comprobantes originales y válidos de acuerdo a la normativa tributaria.
 - Registrar las pólizas de seguro adquiridas por los contratistas del proyecto
 - Solicitar información al Fiscalizador respecto de que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la junta del fideicomiso, estén siendo cumplidos.
 - Registrar las cesiones que los promitentes compradores hayan efectuado a favor de terceros.
 - En caso del incumplimiento, informado por el gerente del proyecto, de los promitentes compradores de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos, conforme a la instrucción previa recibida de la junta de fideicomiso, las mismas que podrían prever extensiones de plazo y/o celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el gerente de proyecto.

- Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los beneficiarios a favor de terceros. la cesión de derechos fiduciarios de ninguna manera eximirá al constituyente ejecutante del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de fideicomiso, salvo que la junta del fideicomiso le exima de cumplimiento por haber asumido tales obligaciones el cesionario de los derechos fiduciarios.
- Suscribir contratos con cada uno o más abogados escogidos por la junta del fideicomiso para que inicien las acciones legales que correspondan en contra de los prominentes compradores o los profesionales y proveedores de bienes y servicios contratados para el proyecto, cuando estos hayan incurrido con sus obligaciones establecidas en los contratos respectivos
- Previo informe favorable del fiscalizador y conjuntamente con un técnico nombrado por la junta del fideicomiso, suscribir con el o los constructores el o las actas de entrega recepción provisional y actas de recepción definitiva del proyecto según la normativa aplicable.
- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, la escritura de compraventa de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, cuyo formato genérico deberá ser aprobado por la junta de fideicomiso para la transferencia de dominio
- Contratar auditoría externa, a fin de que audite los estados financieros del fideicomiso.
- Una vez terminado y liquidado el proyecto y calculado los resultados del mismo, transferir a los beneficiarios, de existir en el patrimonio autónomo, el valor de los aportes realizados y el porcentaje de los resultados netos del proyecto que le corresponde a cada uno, en proporción a los aportes efectivamente efectivizados. Esta transferencia también podrá ser realizada en dinero o unidades inmobiliarias remanentes, en este último caso, las unidades inmobiliarias se valoraran al último precio en el que estaban siendo ofertadas al público.
- Una vez que se haya realizado la entrega de los resultados del proyecto y restituidos los aportes realizados, transferir al IESS, BIESS, FIADMI y a la compañía Infraestructuras y Servicios Vallejo & Vallejo S.A. cualquier remanente en dinero o en bienes que hubiera en el fideicomiso.
- Suscribir a nombre del fideicomiso los contratos de comodato precario sobre los inmuebles que conformen el patrimonio autónomo, con quien o quienes instruya la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

2. Situación financiera en el país

En el año 2018 la economía del país evidenció una leve recuperación debido al incremento en los precios del petróleo, sin embargo, no se cumplieron las expectativas de crecimiento proyectadas a inicios de año por la falta de políticas de comercio exterior que incentive las exportaciones y la atracción de inversiones, lo que originó un incremento en el déficit fiscal y un alto nivel de endeudamiento del país.

El gobierno ha implementado medidas como la remisión tributaria, reducción de subsidios, disminución de salarios en el sector público, reducción del tamaño del Estado, creación de leyes que incentiven la inversión privada y ha manifestado la posibilidad de privatizar ciertas empresas estatales.

El Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Quinta Calero (en Liquidación), al 31 de diciembre de 2018 no ha procedido a declarar punto de equilibrio, por lo que mediante Junta del Fideicomiso del 6 de octubre de 2014, se resolvió liquidar el Fideicomiso por mutuo acuerdo entre el Constituyente Propietario (IESS) y los Beneficiarios: (BIESS); Infraestructuras y Servicios Vallejo y Vallejo S.A.; y el Fideicomiso de Inversión y Administración IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario – FIADMI.

Por lo que la Administración del Fideicomiso ha iniciado los trámites de liquidación y a la fecha de emisión de estos estados financieros dichos trámites se encuentran en proceso.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN), han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN) es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento

El Fideicomiso reconocerá un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad o un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Medición inicial

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, en el reconocimiento inicial el Fideicomiso medirá un activo financiero por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Clasificación

El Fideicomiso clasificará los activos financieros según su medición posterior

Activo financiero a costo amortizado

Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado

Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- Activo financiero a costo amortizado.- Los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.- Los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para la venta de activos financieros y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar el Fideicomiso utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque general.- El Fideicomiso aplica para todos los activos financieros excepto para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, siempre y cuando el riesgo crediticio inicial de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa y cuando las pérdidas crediticias esperadas pueden ser posibles en los próximos doce meses.

Enfoque simplificado.- El Fideicomiso aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Fideicomiso tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de

propiedad del activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determinará índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

Los inventarios del Fideicomiso se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

3.5 Pasivos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El Fideicomiso reconocerá un pasivo financiero en su estado financiero todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Clasificación

El Fideicomiso clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los tres siguientes:

- Pasivo financiero a costo amortizado
- Pasivo financiero a valor razonable
- Pasivo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados- Presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros- Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar- Son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Baja de pasivos financieros- El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del fideicomiso para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual el fideicomiso espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

El Fideicomiso compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.7 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.8 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN) ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN), así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

3.9 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.10 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.12 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACION Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – QUINTA CALERO (EN LIQUIDACIÓN) respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2018.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables al Fideicomiso que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con el reconocimiento de las transacciones o eventos pasados que generaron las utilidades a distribuir.	1 de enero de 2019
NIC 19	Aclara la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero del 2019
NIC 23	Aclara que, si un préstamo en específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIIF 3	Control de una empresa que es de una operación conjunta es una adquisición por etapa	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero d 2019
NIIF 11	La parte que tiene control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe medir sus participaciones previamente mantenida en la operación conjunta	1 de enero de 2019
NIIF 16	Esta norma reemplazará a la NIC 17, bajo esta normativa prácticamente se deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento	1 de enero del 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de la Incertidumbre de ciertos tratamientos del impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y NIC 37	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero del 2019
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero de 2020
NIIF 17	Reemplazará la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021

El Fideicomiso no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. **Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

Al 31 de diciembre del 2018, El Fideicomiso no ha registrado estimaciones que generen incertidumbres a una presentación razonable de los Estados Financieros.

5. **Gestión del 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 materiales, gerencia de proyecto, comercializador entre otros, en la búsqueda de beneficios 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**

i. **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 valor razonable por tipo de interés.

ii. **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.

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 y a los materiales relacionados con la construcción.

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**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si una contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Efectivo en Banco

El efectivo en banco se mantiene en la Institución Financiera descrita a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2018	2017
Banco del Pacífico	AAA-	AAA-/AAA-
Banco Central del Ecuador	-	-

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus exigibilidades en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren los Constituyentes según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además, dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre			
		2018		2017	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Costo amortizado:					
Bancos	7	18.004	-	28.158	-
Total		18.004	-	28.158	-
Costo amortizado:					
Otras cuentas por pagar	9	772	-	1.556	-
Total		772	-	1.556	-

7. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Bancos	18.004	28.158
Total	18.004	28.158

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Construcciones en proceso

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se muestran a continuación:

		31 de Diciembre	
		2018	2017
Terreno (1)		1.647.000	1.647.000
Total		1.647.000	1.647.000

- (1) Incluye principalmente el aporte efectuado por el IESS, en calidad de "Constituyente propietario" y corresponde a un terreno que se encuentra ubicado en el Cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, cuya superficie es de 18.902 m2. El terreno fue registrado a su valor razonable por USD 1.647.000, obtenido a través de un avalúo realizado por un perito independiente.

9. **Otras cuentas por pagar**

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Provisiones	772	1.556
Total	772	1.556

10. **Gastos administrativos**

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2018	2017
Fideicomisos mercantiles	6.720	6.770
1.5 x mil	2.496	-
Impuesto Predial	1.715	-
Audidores externos	784	932
Contribución Superintendencia de Compañías	100	100
Facturación Electrónica	30	-
Suministros y materiales	17	17
Gastos bancarios	4	21
Asesores legales	-	1.950
Gastos no deducibles	-	9
Total	11.866	9.799

11. **Impuesto a la renta**

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2018 se calculará en un 25% (22% empresas consideradas como micro y pequeñas empresas) y sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	28%

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2018	2017
(Pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	(11.866)	(5.999)
Más gastos no deducibles	-	9
Base imponible	(11.866)	(5.990)
Impuesto a la renta calculado por el 22%	-	-
Anticipo calculado	-	-
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	-	-

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2016 al 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

Remisión de interés, multas y recargos

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas conforme los términos y condiciones establecidos en la presente Ley y las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.

Las obligaciones tributarias o fiscales vencidas con posterioridad al 2 de abril de 2018, así como las obligaciones correspondientes a la declaración anual del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017, no podrán acogerse a la remisión prevista en este artículo.

Intereses, multas y recargos para obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

La reducción de intereses, multas y recargos, causados en obligaciones de aportes en mora generadas y en firme hasta el 2 de abril de 2018, de conformidad con los parámetros establecidos en esta Ley. Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora cuyas planillas hayan sido emitidas hasta el 2 de abril de 2018.

Asimismo, podrán ser objeto de la reducción, los intereses por obligaciones pendientes originados por responsabilidad patronal, generados hasta el 2 de abril de 2018.

No están sujetos a la reducción prevista en este Capítulo, las obligaciones en mora correspondientes a fondos de reserva, aportes por trabajo no remunerado en el hogar, cobro de valores, extensión de salud, préstamos quirografarios, préstamos prendarios y préstamos hipotecarios. Adicionalmente, se excluyen de esta reducción, los intereses, multas y recargos generados de las afiliaciones extemporáneas registradas después del 2 de abril de 2018.

Remisiones en otras instituciones

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por servicios básicos que proporcionan las empresas de la Función Ejecutiva, amparadas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Remisiones en otras instituciones

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de las obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por pagos relacionados a los becarios y créditos educativos otorgados por cualquier institución pública o por el anterior Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo, IECE, actualmente Instituto de Fomento al Talento Humano, a través de la banca pública o la que se encuentra a cargo del Estado.

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Por esta única vez, se dispone la remisión del 100% de las multas impuestas por la Autoridad Única del Agua y por la Agencia de Regulación y Control del Agua, por la aplicación del régimen sancionatorio de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua en las que exista resolución en firme, sentencia ejecutoriada o proceso en curso en el que se determine la responsabilidad administrativa.

Por esta única ocasión, se dispone la remisión de los intereses generados por efecto de la determinación de responsabilidad civil culposa y multas por parte de la Contraloría General del Estado, a los trabajadores del Ministerio de Salud del Hospital Enrique Garcés, Hospital Psiquiátrico Julio Endara y Hospital Homero Castanier Crespo de la provincia del Cañar, de acuerdo con las siguientes reglas:

Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas, conforme las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que inicien a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los sectores priorizados establecidos en el artículo 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

Para sociedades nuevas, así como para aquellas ya existentes, esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto, para lo cual el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal establecerá las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito, en atención al tamaño de las sociedades que quieran acceder al mismo.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por concepto de:

1. Importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta por los montos y plazos establecidos en el referido contrato. Dichos montos serán reajustables en los casos en que hubiere un incremento en la inversión planificada, proporcionalmente a estos incrementos y previa autorización de la autoridad nacional en materia de inversiones.

2. Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, cuando corresponda, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, accionistas de la sociedad que los distribuye, hasta el plazo establecido en el referido contrato de inversión, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.

Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Salida de Divisas por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, del correspondiente ejercicio fiscal.

Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas que se inicien a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los sectores económicos determinados como industrias básicas, de conformidad con la definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Distribución de dividendos o utilidades

El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible. (Forma de cálculo a partir del 21 de agosto del 2018).

Lo dispuesto no obsta la aplicación de los métodos para evitar la doble imposición conforme lo establezcan los respectivos convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda, de ser el caso.

Gastos de publicidad:

Se incrementa el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados. (Aplicable a partir del período 2019).

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

Impuesto al valor agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la salida de divisas

Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.**- Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes,

beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).

- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.**- Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:
 - Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.
 - Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.
 - **Exoneración IR para nuevas microempresas.**- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.
 - **Base imponible para Microempresas.**- Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11.270).
 - **Deducciones por desahucio y jubilación.**- Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
 - **Bancarización.**- Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
 - **Sanción por ocultamiento patrimonial.**- Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
 - **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.**- Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.
 - **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.**- Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos

y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.- El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- **Paraísos Fiscales.**- Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público-privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;

Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.**- Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

- **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).**- La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.
- **Impuesto a los Activos en el Exterior.**- Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.-** No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- **Dinero Electrónico.-** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000617

Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

- **Búsqueda de Compañías Comparables.-** El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.
- **Análisis por segmento de negocio.-** La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. *En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.
- **Parte analizada.-** A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, al aplicar métodos de márgenes, se deberá atender a los criterios de disponibilidad y calidad de la información. Para el desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. *En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.
- **Comparables ubicados en paraísos fiscales.-** La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferentes definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.
- **Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos.-** Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de las comparables.

12. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo con lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2018 no superaron el importe acumulado mencionado

13. Aportes

El Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos del Constituyente principal, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes transferidos:

Descripción	2018	2017
Aporte en efectivo		
Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS	68.919	68.919
Infraestructura y Servicios Vallejo y Vallejo S.A.	15.000	15.000
Aporte en especie		
Aporte de terreno – Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS (Constituyente Aportante)	1.647.000	1.647.000
Aporte de estudio de planificación – Infraestructura y Servicios Vallejo y Vallejo S.A.	677.920	677.920
Total	2.408.839	2.408.839

14. Resultados acumulados

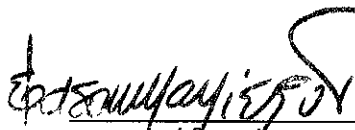
Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las Utilidades serán distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados.

15. Eventos subsecuentes

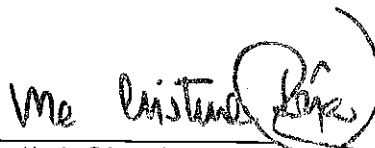
Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por los Constituyentes sin modificaciones.



José Samaniego
Gerente General



María Cristina López
Contadora General