

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017,  
con opinión de los auditores independientes.

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**Contenido:**

Estado de situación financiera	- 7 -
Estado de resultados integral	- 8 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 9 -
Estados de flujos de efectivo	- 10 -
Notas a los estados financieros	- 12 -

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al representante legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles**

**Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI** al 31 de diciembre del 2017, 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 2017, 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 del **FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI** al 31 de diciembre del 2017, 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.

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

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual y mensual que se presenta de acuerdo a 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 ésta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si 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. Por regulaciones de la Entidad de Control presentamos opiniones independientes respecto a la información financiera suplementaria.

**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 un 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 administración.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la administración, y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

#### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES 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 que la administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

**FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**.

**Otros asuntos**

Sin calificar nuestra opinión, mencionamos que la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objeto es la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo, por lo cual los estados financieros adjuntos, se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y serán incorporados a los estados financieros consolidados del Constituyente.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 6, 2018  
Registro No. 680



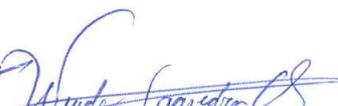
Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>31 de Diciembre</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVOS</b>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	74.074	98.203
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes	8	17.984	147.375
Otras cuentas por cobrar	9	3.714	8.667
Inventarios	10	17.418	243.199
<b>Total activos corrientes</b>		<u>113.190</u>	<u>497.444</u>
<b>Total activos</b>		<u>113.190</u>	<u>497.444</u>
<b>PASIVOS</b>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales	12	552	508
Otras cuentas por pagar	13	21.226	202.046
Pasivos por impuestos corrientes	11	65	1.403
<b>Total pasivos</b>		<u>21.843</u>	<u>203.957</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes	19	1.779.670	1.949.670
Resultados acumulados	20	(1.688.323)	(1.656.183)
<b>Total patrimonio</b>		<u>91.347</u>	<u>293.487</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>113.190</u>	<u>497.444</u>

  
 Ing. María Benavides  
 Apoderado Especial

  
 C.P.A. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

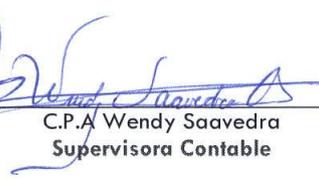
  
 C.P.A. Mariuxi Barrera  
 Contadora

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	14	242.714	858.691
Costo de ventas	15	(225.781)	(763.860)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b><u>16.933</u></b>	<b><u>94.831</u></b>
Gastos de administración	16	(45.029)	(140.561)
<b>PÉRDIDA OPERACIONAL</b>		<b><u>(28.096)</u></b>	<b><u>(45.730)</u></b>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros gastos netos de ingresos		3.223	28.531
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b><u>(24.873)</u></b>	<b><u>(17.199)</u></b>
<u>Menos impuesto a la renta:</u>			
Corriente	17	(7.267)	(1.012)
<b>Pérdida del período</b>		<b><u>(32.140)</u></b>	<b><u>(18.211)</u></b>

  
Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

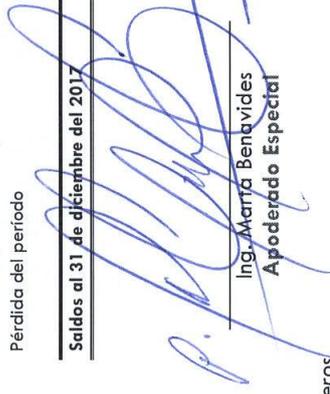
  
C.P.A Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

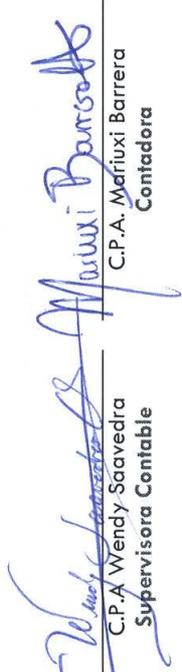
  
C.P.A. Mariuxi Barrera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Aportes recibidos	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	19 y 20	<b>2.201.670</b>	<b>(1.637.972)</b>	<b>563.698</b>
Restitución aporte Constituyente		(252.000)		(252.000)
Pérdida del período			(18.211)	(18.211)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	19 y 20	<b>1.949.670</b>	<b>(1.656.183)</b>	<b>293.487</b>
Restitución aporte Constituyente		(170.000)		(170.000)
Pérdida del período			(32.140)	(32.140)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	19 y 20	<b>1.779.670</b>	<b>(1.688.323)</b>	<b>91.347</b>

  
 Ing. Maria Benavides  
 Apoderado Especial

  
 C.P.A. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

  
 C.P.A. Mariuxi Barrera  
 Contadora

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	364.839	883.866
Pagado a proveedores	(225.805)	(595.627)
Proveniente de otros	6.837	31.361
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b><u>145.871</u></b>	<b><u>319.600</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Restitución aporte constituyentes	(170.000)	(252.000)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b><u>(170.000)</u></b>	<b><u>(252.000)</u></b>
<b>EFECTIVO:</b>		
(Disminución) aumento neto durante el año	(24.129)	67.600
Saldos al comienzo del año	98.203	30.603
<b>Saldos al final del año</b>	<b><u>74.074</u></b>	<b><u>98.203</u></b>

(Continúa...)

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(32.140)	(18.211)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Impuesto a la renta	-	1.012
Valor neto de realización	-	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	129.391	25.175
Otras cuentas por cobrar	4.953	17.362
Inventarios	225.781	763.861
Cuentas por pagar comerciales	44	(17)
Otras cuentas por pagar	(180.820)	(455.049)
Impuestos por pagar	(1.338)	(14.533)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>145.871</b>	<b>151.683</b>

 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black;"/> <p>Ing. Marta Benavides Apoderado Especial</p>	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black;"/> <p>C.P.A. Wendy Saavedra Supervisora Contable</p>	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black;"/> <p>C.P.A. Mariuxi Barrera Contadora</p>
---	--	---

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1.	Información general	- 13 -
2.	Situación financiera en el país	- 20 -
3.	Políticas contables significativas	- 20 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 26 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 26 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 27 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 28 -
8.	Cuentas por cobrar	- 28 -
9.	Otras cuentas por cobrar	- 28 -
10.	Inventarios	- 28 -
11.	Impuestos corrientes	- 28 -
12.	Cuentas por pagar comerciales	- 29 -
13.	Otras cuentas por pagar	- 29 -
14.	Ingresos	- 29 -
15.	Costo de ventas	- 29 -
16.	Gastos administrativos	- 29 -
17.	Impuesto a la renta	- 30 -
18.	Precios de transferencia	- 35 -
19.	Aportes	- 35 -
20.	Resultados acumulados	- 36 -
21.	Eventos subsecuentes	- 36 -
22.	Aprobación de los estados financieros	- 36 -

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

### 1. Información general

El FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 18 de enero del 2011. El Constituyente y Beneficiario es la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Mucho Lote II", ubicado en el macrolote 5 con una extensión de área de 78.255,73 m<sup>2</sup> en el km 11 de la Av. Santa Narcisa de Jesús Martillo Moran (Autopista Terminal Terrestre Pascuales), cantón Guayaquil, provincia de Guayas, el cual fue aportado por el Constituyente, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha". El proyecto Inmobiliario comprende la constitución de 662 villas, más todas las obras de infraestructuras, las cuales estarán distribuidas en 20 manzanas.

#### **Inscripción en el mercado de valores**

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.G.11.0006522 del 17 de noviembre del 2011, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13,00902 el 4 de enero del 2012.

#### **Aportes del Constituyente**

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 4 de enero de 2011, otorgada ante el Notario Interino Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Doctor Javier Enrique Gonzaga Tama e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 27 de abril de 2011, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil transfirió la propiedad de un lote de terreno ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie de 25.824 metros cuadrados a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha. Posteriormente, mediante escritura pública de fecha 4 de agosto de 2011, otorgada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Abogado Mario Baquerizo González e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 10 de octubre de 2011, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso el lote de terreno detallado en el presente párrafo, por un valor de US\$636.532 (Compuesto de: US\$632.698 del valor presentado en la escritura, y US\$3.834 por costos financieros no considerados al momento del aporte del terreno), ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas. El Constituyente, mediante instrucción fiduciaria, revaluó el terreno, presentando un superávit de US\$715.013, el cual fue registrado como un aporte al Fideicomiso.

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 7 de julio de 2011, otorgada ante el Notario Trigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Abogado José Antonio Paulson Gómez e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 10 de octubre de 2011, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil transfirió la propiedad de un lote de terreno ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie de 8.258 metros cuadrados a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, por un valor aproximado de US\$202.314. El Constituyente, mediante instrucción fiduciaria, revaluó el terreno, presentando un superávit de US\$229.861, el cual fue registrado como un aporte al Fideicomiso.

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 31 de agosto de 2011, otorgada ante el Notario Tercero del cantón Guayaquil, Doctor Bolívar Pena Malta e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 10 de octubre de 2011, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil transfirió la propiedad de un lote de terreno ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie de 8.444 metros cuadrados a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha. Posteriormente, mediante escritura pública de fecha 9 de noviembre de 2011, otorgada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Abogado Mario Baquerizo González e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 19 de diciembre de 2011, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso los dos lotes de terreno detallados en el presente párrafo, por un valor de US\$206.885, ubicados en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil,

provincia del Guayas. El Constituyente, mediante instrucción fiduciaria, revaluó el terreno, presentando un superávit de US\$207.995, el cual fue registrado como un aporte al Fideicomiso. Adicionalmente, se presenta un ajuste al terreno por un valor de US\$53.490.

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 22 de noviembre de 2011, otorgada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, Abogado Cesario Leónidas Condo Chiriboga e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 17 de febrero de 2012, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil transfirió la propiedad de un lote de terreno ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie de 8.635 metros cuadrados a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha. Posteriormente, mediante escritura pública de fecha 14 de mayo de 2012, otorgada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Abogado Mario Baquerizo González e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 03 de julio de 2012, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso el lote de terreno detallado en el presente párrafo, por un valor de US\$231.345, ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 14 de junio de 2012, otorgada ante la Notaria Octava del cantón Guayaquil, Doctora Norma Moran de Rendón e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 20 de julio de 2012, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil transfirió la propiedad de un lote de terreno ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie de 8.830 metros cuadrados a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha. Posteriormente, mediante escritura pública de fecha 10 de octubre de 2012, otorgada ante el Notario Décimo Séptimo del cantón Guayaquil, Abogado Nelson Gustavo Cenarte Arboleda e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 23 de octubre de 2012, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso el lote de terreno detallado en el presente párrafo, por un valor de US\$231.345, ubicado en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2012, otorgada ante la Notaria Vigésima Sexta del cantón Guayaquil, Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 08 de enero de 2013, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil transfirió la propiedad de dos lotes de terreno ubicados en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, uno de ellos con una superficie de 9.030 metros cuadrados y el otro con una superficie de 9.234 metros cuadrados, a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha. Posteriormente, mediante escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2012, otorgada ante el Notario Suplente Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Abogado Nelson Mauricio Gómez Maquilon e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 08 de febrero de 2013, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso los dos lotes de terreno detallados en el presente párrafo, por un valor de US\$462.690, ubicados en el macrolote signado con el número cinco del Programa Habitacional Mucho Lote II, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

En calidad de aporte fiduciario, el Constituyente al 31 de diciembre del 2013 y 2012, ha transferido 139 (US\$1.243.500) y 40 (US\$409.700) villas terminadas, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2017 el Fideicomiso ha realizado ventas de sus inmuebles en un 100% del total del proyecto, según administración del Fideicomiso se espera liquidar el proyecto en el año 2018.

#### **Instrucciones fiduciarias**

La Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por los Constituyentes al patrimonio autónomo del Fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que lleguen a ser aportados en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el

desarrollo de su objeto. La Fiduciaria procederá a registrar la transferencia de los inmuebles a favor del Fideicomiso, en el registro de la propiedad correspondiente, a través de terceros contratados para el efecto y designados por la mutualista.

- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Comercializador y Fiscalizador designados por la Junta de Fideicomiso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, comercialización y fiscalización, en los términos y condiciones fijados por la Junta del Fideicomiso, y que abarcará a todas las fases del proyecto, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato dejará de tener vigencia para todo el proyecto en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto, o para una determinada fase del proyecto en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de dicha fase. Sin perjuicio de lo antes indicado que los honorarios de los referidos profesionales podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del Fideicomiso o con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las Fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.
- En caso que así lo resuelva la Junta del Fideicomiso y lo haya aprobado previamente el Ilustre Municipio del cantón Guayaquil, proceder a suscribir todos los documentos y contratos definidos por la Junta y que sean necesarios para que los inmuebles sean transferidos por el Ilustre Municipio del cantón Guayaquil directamente al Fideicomiso; sin perjuicio de lo cual se aclara que de producirse tal situación, la misma no implicará la cesión a la Fiduciaria ni al Fideicomiso de ninguna de las obligaciones propias de los Constituyentes, ni de las obligaciones tributarias, civiles, laborales o de cualquier otra índole, propias de su respectivo giro de actividades, o de las previstas en el contrato referido en el literal b del numeral tres punto uno de la cláusula tercera del contrato de constitución, en las bases de la Subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia, las cuales se mantendrán vigentes en todo momento. De producirse este evento, la Junta del Fideicomiso podrá resolver que los recursos del Fideicomiso sean destinados para realizar los pagos previstos por los inmuebles que hayan sido transferidos directamente a favor del Fideicomiso por el Ilustre Municipio del cantón Guayaquil, aclarándose que estos pagos únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del Fideicomiso o con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las Fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: (i) Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada fase del proyecto; y, (ii) La fecha de inicio de la ejecución de dicha fase del proyecto, proceder a:
  - a) Celebrar contratos de Promesa de Compraventa o Reservas sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto con los Promitentes Compradores o Reservantes designados por el Comercializador o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal "b" del numeral "tres punto uno" de la cláusula tercera del contrato de constitución, en las bases de la Subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia.

La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa o reservas, más el dinero que transfieran los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase. Los contratos de Promesa de compraventa o reserva deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de la respectiva fase.

En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio de la respectiva fase del proyecto. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Reservantes de bienes de dicha fase; sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores o Reservantes de la referida fase formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todas las fases del proyecto en conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las fases.

- b) Recibir de los Promitentes Compradores o Reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas.
- c) Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AA" para el caso de Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior,
- d) Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AA" para el caso de Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
- e) Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto y la respectiva fase obtengan los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal "b" del numeral tres punto uno de la cláusula tercera del contrato de constitución, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes.
- f) Adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine, aclarándose que estos pagos únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del Fideicomiso o con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.
- g) Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato de constitución.
- h) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá:
  - i. Informar al Gerente de Proyecto, Comercializador y al Fiscalizador que los contratos suscritos con ellos, se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y liquidar cualquier saldo pendiente con estos.
  - ii. Restituir a los Promitentes Compradores o Reservantes el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
  - iii. Restituir a favor de los Beneficiarios, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el

Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponden a cada Beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula:

1. El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal Beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas;
  2. El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal Beneficiario por un tercero; y menos,
  3. El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal Beneficiario a favor de un tercero; Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos Beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas.
- iv. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá:
    - i. Informar al Gerente de Proyecto, Comercializador y al Fiscalizador que los respectivos contratos han dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y liquidar cualquier saldo pendiente con estos.
    - ii. Restituir a los Promitentes Compradores o Reservantes de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa o Reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
    - iii. Restituir a favor de los Beneficiarios, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, la parte correspondiente del inmueble asignada a dicha fase, una vez que legalmente sea posible hacerlo.

Al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponden a cada Beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula: El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal Beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas:

1. El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal Beneficiario por un tercero; y menos,
  2. El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal Beneficiario a favor de un tercero; Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos Beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a:
    - i. Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la referida fase, que hubieren

sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto.

Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.

Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto. Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del Fideicomiso o los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.

- ii. Destinar, previo visto bueno del Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto, o en su defecto, de todas aquellas fases que alcanzaron el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del Fiscalizador o Gerente de Proyecto, según la Junta del Fideicomiso lo decida, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto, o en su defecto, de todas aquellas fases que alcanzaron el punto de equilibrio, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.

En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación de dicho proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de cinco días hábiles contados desde que la Fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.

- iii. Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- iv. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales.

De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podía suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.

- v. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva fase del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.
- vi. Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva

fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.

- vii. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores o Reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso, sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal b) del numeral tres punto uno de la cláusula tercera del contrato de constitución, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia.
- viii. Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el Constructor y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.

Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservas, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto o del Fiscalizador, según lo defina la Junta del Fideicomiso, hacer la entrega recepción de la construcción del mismo. La celebración de las escrituras de compraventa efectuará una vez los Prominentes Compradores o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores o Reservantes, salvo que la Junta del Fideicomiso disponga lo contrario. Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para su transferencia, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, cualquier remanente que existe en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria. Estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la Junta del Fideicomiso, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito as autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; y, (ii) Existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes o terceros. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice

un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes finales de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas. Al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponden a cada Beneficiario serán establecidos para la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula: (i) El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal Beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, (ii) El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal Beneficiario por un tercero; y menos, (iii) El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal Beneficiario a favor de un tercero.

- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o Reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina 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.

Durante el año 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

## **2. Situación financiera en el país**

En el año 2017 debido al cambio de gobierno y a una nueva política económica, en la cual se ha implementado un plan de austeridad para la optimización del uso de los recursos del Estado, principalmente en contrataciones de personal, consultorías, publicidad, vehículos, viajes, entre otros, y se ha fijado como metas dinamizar el sector de la construcción, incentivar la inversión externa e interna y el ingreso de divisas, impulsar el uso de medios de pago digitales y priorizar la inversión pública hacia lo estrictamente necesario, se pretende una disminución del déficit fiscal y mejora de las condiciones de financiamiento de las deudas contraídas. Por lo que se estima que la economía ecuatoriana tenga un crecimiento del 1,3% para el año 2018.

## **3. Políticas contables significativas**

### **3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI 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 2017 y 2016, 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

#### 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

El Fideicomiso evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

#### 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 continua 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 de activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

### **3.4 Reconocimiento de ingresos**

#### Venta bienes

Se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

### **3.5 Impuestos corrientes**

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 corriente y diferido para el periodo

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

### **3.6 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 periodo más cercano en el que se conocen.

### **3.7 Estado de Flujo de Efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, del FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI 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 del FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI, 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.

### 3.8 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### 3.9 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.

### 3.10 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 periodo.

### 3.11 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 MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

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

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
<i>NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 9 – Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 16.-Arrendamientos</i>	01 de Enero del 2019	01 de Enero del 2019

El Fideicomiso ha concluido el análisis de los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente, a continuación el análisis realizado:

#### • **Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con los Clientes (NIIF 15)**

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente:

La NIIF 15 requiere la identificación de los contratos y de las obligaciones de desempeño que se compromete a cumplir la Entidad. Esta norma deroga la NIC 11 – NIC18 – IFRIC 13 –IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 3; entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2017.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

#### **Reconocimiento del ingreso:**

La entidad reconocerá los ingresos cuando:

- Satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente.
- Un bien o servicio es transferido cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio
- El control puede transferirse a lo largo del tiempo o en un momento específico

#### **Análisis de impactos:**

La Administración del Fideicomiso ha determinado que los posibles impactos sobre los importes reconocidos como ingresos por la aplicación de las NIIF 15 no serán significativos, debido a que los ingresos son reconocidos una vez que los bienes hayan sido transferidos.

- **Instrumentos Financieros (NIIF 9)**

El objetivo de esta Norma es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad:

#### **Reconocimiento inicial:**

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

#### **Clasificación de activos financieros**

Una entidad 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 dos siguientes:

- Activo o pasivo financiero a costo amortizado
- Activo o pasivo financiero a valor razonable
- Activo o pasivo financiero a valor razonable con cambio en el ori

#### **Clasificación de pasivos financieros**

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto en el caso de:

- (a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.

- (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

### **Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperada (deterioro del valor)**

En cada fecha de presentación, una entidad evaluará si se ha incrementado de forma significativa el riesgo crediticio de un instrumento financiero desde el reconocimiento inicial. Al realizar la evaluación, una entidad utilizará el cambio habido en el riesgo de que ocurra un incumplimiento a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, en lugar del cambio en el importe de las pérdidas crediticias esperadas. Para realizar esa evaluación, una entidad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre un instrumento financiero en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial y considerará la información razonable y sustentable que esté disponible sin coste o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

### **Análisis de impactos:**

La Administración del Fideicomiso ha evaluado los posibles impactos sobre los importes reconocidos en los estados financieros en relación con los activos y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9 y ha determinado que debido a su giro de negocio y al tipo de activos y pasivos que mantiene no será necesario realizar ninguna reclasificación.

Con respecto a las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso no incurre en este riesgo porque no realiza operaciones crediticias.

- **Arrendamientos (NIIF 16)**

La NIIF 16 requiere la identificación de contratos de arrendamiento y da la guía para el tratamiento contable del arrendador y arrendatario. Esta norma deroga lo establecido en la NIC 17 - IFRIC 4 - SIC 15 - SIC 27 y entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2019.

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

### **Identificación de un arrendamiento**

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

### **Reconocimiento:**

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo. El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

1. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
2. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y

4. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

#### **Análisis de impactos:**

La Administración del Fideicomiso ha determinado que no existen posibles impactos, en relación a la aplicación de la NIIF 16.

#### **4. Estimaciones y juicios contables**

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

##### Estimaciones importantes

El Fideicomiso realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan 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, y se origina en él únicamente por el efectivo en banco.

Efectivo en Banco

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

Entidad Financiera	Calificación	
	2017	2016
Mutualista Pichincha	AA	AA
Banco Produbanco	AAA-	AAA-

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 por el pago de la compraventa de las unidades inmobiliarias en la cuenta bancaria aperturada por el Fideicomiso para dicha recaudación, 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 2017 y 2016, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre 2017		31 de Diciembre 2016	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Efectivo y bancos	7	74.074	-	98.203	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8-9	21.698	-	156.042	-
<b>Total</b>		<b>95.772</b>	<b>-</b>	<b>254.245</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12-13	21.778	-	202.047	-
<b>Total</b>		<b>21.778</b>	<b>-</b>	<b>202.047</b>	<b>-</b>

**7. Efectivo y equivalentes**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Bancos	74.074	98.203
<b>Total</b>	<b>74.074</b>	<b>98.203</b>

**8. Cuentas por cobrar**

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Cuentas por cobrar clientes	17.984	147.375
<b>Total</b>	<b>17.984</b>	<b>147.375</b>

**9. Otras cuentas por cobrar**

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Anticipo proveedores	3.714	8.667
<b>Total</b>	<b>3.714</b>	<b>8.667</b>

**10. Inventarios**

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Villas Urbanización Mucho Lote	17.418	243.199
<b>Total</b>	<b>17.418</b>	<b>243.199</b>

**11. Impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto a la renta	30	1.090
Impuesto al valor agregado	35	313
<b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>65</b>	<b>1.403</b>

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

## 12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores	552	508
<b>Total</b>	<b>552</b>	<b>508</b>

## 13. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Anticipo clientes	21.226	200.445
Fondos de garantía	-	1.602
<b>Total</b>	<b>21.226</b>	<b>202.047</b>

## 14. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2017		2016	
Villa Mucho Lote	242.714		858.691	
<b>Total</b>	<b>242.714</b>		<b>858.691</b>	

## 15. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2017		2016	
Costo de ventas por Villa España (*)	225.781		763.860	
<b>Total</b>	<b>225.781</b>		<b>763.860</b>	

(\*) Durante el año 2017 el Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi ha realizado la venta de 34 unidades.

## 16. Gastos administrativos

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

Descripción	2017	2016
Otros gastos	33.355	118.762
Promoción y publicidad	11.674	21.799
<b>Total</b>	<b>45.029</b>	<b>140.561</b>

## 17. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los beneficiarios en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando el Fideicomiso tenga participación beneficiaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se debería considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

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

Descripción	2017	2016
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(24.873)	(17.199)
Más gastos no deducibles	11.674	21.799
<b>Base imponible</b>	<b>(13.199)</b>	<b>4.600</b>
Impuesto a la renta calculado por el 22%	-	1.012
Anticipo calculado	7.267	
<b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>	<b>7.267</b>	<b>1.012</b>

**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 registró en resultados US\$ 7.267 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convierte en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, estableció que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2015 al 2017.

#### Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementó la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2016 a mayo del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibieron un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.
- Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja del anticipo del IR del año 2017, en proporción al monto de los créditos otorgados hasta el 31 de diciembre, siempre que su destino sean las zonas afectadas.

#### Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

- El SRI directamente o por medio de las IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportadas en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozarán de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.

#### Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479 año 2016

El Servicio de Rentas Internas, emitió las normas para la declaración y pago del Impuesto a la Renta generado en las enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital:

- **Declaración y pago de residentes y beneficiarios efectivos.**- Los residentes del Ecuador que realicen enajenaciones directas o indirectas gravadas con el impuesto, y los que en calidad de beneficiarios efectivos realicen enajenaciones de forma indirecta a través de sociedades no residentes, deberán declarar los ingresos obtenidos, los gastos imputables a dichos ingresos y las utilidades o pérdidas producidas por dichas operaciones, en su respectiva declaración de Impuesto a la Renta.
- **Declaración y pago de los no residentes, del sustituto y obligación de los adquirentes.**- El sustituto deberá declarar y pagar el impuesto a la renta generado en los siguientes casos: En las operaciones gravadas efectuadas de forma directa por no residentes, aun cuando se produzcan dentro del país; y, En las operaciones gravadas efectuadas de forma indirecta por no residentes. Cuando las operaciones gravadas se hubiesen realizado en bolsas de valores del Ecuador no se generará la obligación de ser sustituto.

NAC-DGERCGC17-00000566, NAC-DGERCGC1700000567 y NAC-DGERCGC17-00000568

- **Obligatoriedad de reportar al SRI los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior.-** Están obligados a presentar la información relacionada con los activos monetarios las personas y sociedades que mantengan en instituciones financieras del exterior, respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta, cuando cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:
  - Que los activos monetarios que mantenga en el exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000.
  - Que en cualquier momento del ejercicio fiscal se haya registrado un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000.
  - Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en el exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000.
  - Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios en el exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000.

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335

Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD. 500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.

- Las sociedades y los establecimientos permanentes deberán registrar en el Anexo los conceptos consignados de acuerdo al valor neto en libros, el registrado en el formulario de declaración de Impuesto a la Renta o en general en las declaraciones tributarias en otros países.
- Para el registro de pasivos se deberá considerar el saldo pendiente de pago al primero de enero del año al que corresponde el anexo de activos y pasivos.
- Los valores de todos los componentes que integran el anexo se reportarán en dólares de los Estados Unidos de América, al primero de enero del año al que corresponda el anexo.
- Cuando se encuentren expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos, se deberán calcular con la cotización de compra al último día hábil del año inmediato anterior al que corresponda el anexo.
- Los sujetos obligados deberán presentar el "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" en el mismo formato establecido para la presentación de la declaración patrimonial de personas naturales, a través del portal web institucional del Servicio de Rentas Internas.
- El "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" deberá ser presentado anualmente en el mes de mayo del año respecto del cual se presenta la información.

**Normas tributarias que entrarán en vigencia en el año 2018, publicada mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017**

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% all 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, participes, 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 microempresa.-** 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 productos 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).
- **Gastos Personales.-** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solas o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto de: arriendo o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud. En el Reglamento a esta Ley se establecerá el tipo del gasto a deducir y su cuantía máxima. En el caso de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas, se los reconocerá para su deducibilidad hasta 2 fracciones básicas. En estos casos, el total de gastos personales deducibles no podrá ser superior a 2 fracciones básicas. El pago de pensiones alimenticias fijadas en acta de mediación o resolución judicial será deducible hasta el límite fijado.
- **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. El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 de este artículo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrán también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. El SRI de encontrar indicios de fraude con y sin perjuicio de las acciones legales, aplicará un recargo del 200% del valor declarado indebidamente.
- **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 Reformatoria 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.

Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración, conforme lo dispuesto en el Reglamento a 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 Electrónicos.**- 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.

## **18. Precios de transferencia**

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a 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 periodo 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 periodo 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 2017, no superaron el importe acumulado mencionado

## **19. Aportes**

El Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos del Constituyente principal, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y, a los resultados que genere el negocio el capital del Fideicomiso asciende a USD\$ 1.779.670.

**20. Resultados acumulados**

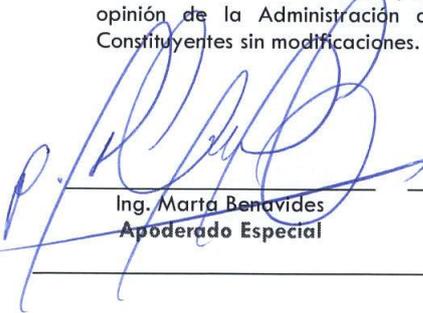
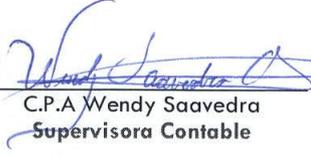
Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las Utilidades serán distribuidas o destinadas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

**21. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2017 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

**22. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a los Constituyentes para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por los Constituyentes sin modificaciones.

		
Ing. Marta Benavides Apoderado Especial	C.P.A. Wendy Saavedra Supervisora Contable	C.P.A. Mariuxi Barrera Contadora

---