

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los auditores independientes.

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los auditores independientes.

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

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Constituyentes y Beneficiarios:

Fideicomiso Tu Casa Mupi:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Fideicomiso Tu Casa Mupi (un negocio fiduciario) que comprenden el estado de situación financiera por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Tu Casa Mupi al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, oficios y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto

Los estados financieros al y por el año que terminó al 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedad el 17 de abril de 2017.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

Los Administradores del Fideicomiso son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros adjuntos, los administradores son responsables de evaluar la capacidad del fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar el fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista. Los encargados del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso Tu Casa Mupi.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la evasión de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestra opinión. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso no continúe como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de las relaciones y demás asuntos de las que se pueda expresar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, así como de conformidad con el párrafo no numerado a continuación del numeral 3 del Artículo 5, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, presentamos una certificación juramentada del equipo de auditoría participante y del suscriptor del informe de no estar inmersos en las inhabilidades establecidas en el Artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera:

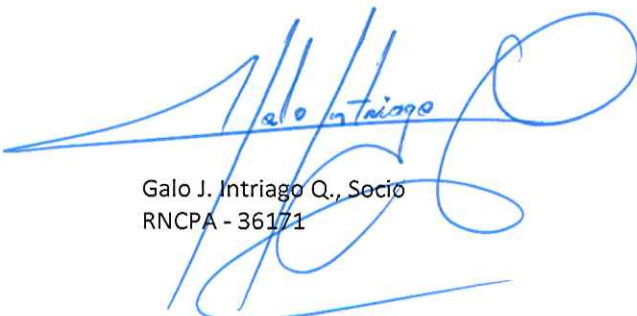
- Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley.
- Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.
- Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del Fideicomiso Tu Casa Mupi al 31 de diciembre del 2017.
- Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley.
- Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Nuestras opiniones al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se emiten por separado.

Abril 16, de 2018
Quito, Ecuador

SERVICES MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860



Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activo	Notas	2017	2016
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	7	355.080	4.001
Anticipos a terceros	8	92.301	102.161
Inversión en proyecto inmobiliario	9	8.277.074	7.306.795
Total activo corriente		8.724.455	7.412.957
Total activo		8.724.455	7.412.957



Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi



Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivo	Notas	2017	2016
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar comerciales	10	81.177	-
Impuestos corrientes	11	9	-
Anticipo de clientes	12	335.297	-
Total pasivo corriente		416.483	-
Total pasivo		416.483	-
Patrimonio Autónomo			
Aporte de los constituyentes	13	8.314.652	7.412.957
Resultados acumulados	13	(6.680)	-
Total patrimonio		8.307.972	7.412.957
Total Pasivo y Patrimonio		8.724.455	7.412.957



Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi



Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados integrales	Notas	2017	2016
Actividades ordinarias:			
Ingresos por actividades ordinarias		-	-
Resultado bruto		-	-
Gastos de administración		(7.949)	-
Resultado financiero		1.216	-
Otros ingresos - egresos		53	-
Resultado operacional		(6.680)	-
Resultado antes de impuesto a la renta		6.680	-
Impuesto a la renta		-	-
Pérdida del ejercicio		6.680	-



Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi



Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	Fondo Patrimonial	Resultados acumulados	Total patrimonio
Aporte en efectivo	1.000	-	1.000
Aporte en planillas	7.411.957	-	7.411.957
Saldo al 31 de diciembre del 2016	7.412.957	-	7.412.957
Aporte en efectivo	74.000	-	74.000
Aporte en planillas	827.695	-	827.695
Resultado integral del ejercicio	-	(6.680)	(6.680)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	8.314.652	(6.680)	8.307.972



Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi



Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de Flujos de Efectivo	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	-	-
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(550.616)	-
Impuesto a la renta pagado	-	-
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	(550.616)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aportes en efectivo	74.000	4.001
Aportes en planillas de construcción	827.695	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	901.695	4.001
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	351.079	4.001
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4.001	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	355.080	4.001

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2017	2016
Otro resultado integral	(6.680)	-
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(970.279)	-
Otros activos	9.860	-
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar comerciales	81.177	-
Impuestos corrientes	9	-
Anticipo de clientes	335.297	-
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	(550.616)	-



Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi



Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros

1. Entidad que Reporta

El Fideicomiso Administración Previo constituido el 24 de agosto de 2016, fue administrado Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Su objeto era la administración de los bienes fideicomitados de acuerdo a los términos y condiciones estipuladas en el contrato del fideicomiso, con el fin de destinarlos al cumplimiento de las instrucciones irrevocables establecidas.

Con fecha 8 de diciembre 2016 se realizó la Reforma del Fideicomiso Administración Previo, con la cual cambia su denominación a “Fideicomiso Tu Casa Mupi” y se convierte en Fideicomiso Inmobiliario, cuyo objeto es el desarrollo del proyecto en el Inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compra venta.

La inscripción del “Fideicomiso Tu Casa Mupi” fue aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-SNF-2017-00003518 de 22 de agosto 2017, inscrito bajo el número 2017.Q.13.002120. Con fecha 8 de diciembre de 2016, instrumentado con escrituras e instrucciones de parte del Constituyente, tanto la construcción realizada hasta mencionada fecha por parte del Fideicomiso Tu Casa CCQ, así como los anticipos entregados a proveedores, fueron trasladados al Fideicomiso Tu Casa Mupi; por un valor de US\$7.3 millones y US\$102 mil, respectivamente.

Instrucciones Fiduciarias:

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

1. Recibir y registrar contablemente como la propiedad del Fideicomiso, el dinero y el Inmueble que han transferido y transfieren los Constituyentes al patrimonio autónomo según corresponda. De igual forma, registrar los recursos que reciba el patrimonio autónomo en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
2. Suscribir con el Gerente del proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la FIDUCIARIA declare que no se ha cumplido con el Punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del Gerente del proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del proyecto, fiscalizador y del comercializador.
3. Una vez que la Junta del Fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado:
 - (i) Las especificaciones del Proyecto
 - (ii) Se cuente con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo y,
 - (iii) El presupuesto económico del proyecto, que evidencie la viabilidad del proyecto, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por

la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados dentro del proyecto del Fideicomiso. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporte o preste los Constituyentes y más los demás créditos que obtenga el Fideicomiso, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. 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. La Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros prominentes compradores. Al respecto, se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que, en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollara a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Sin perjuicio de la responsabilidad de la Fiduciaria como administradora y representante legal del Fideicomiso, será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente de Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que éstos llegaren a efectuar con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual la Fiduciaria deberá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.

4. Recibir de los promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta de Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.
5. Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias 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.

6. Siempre y cuando la legislación no lo impida invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
7. Suscribir todos los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes a través del Gerente del Proyecto, sin perjuicio de lo cual será responsabilidad de la Fiduciaria dar seguimiento a la conclusión de los trámites de obtención de dichos permisos, así como, requerir y archivar toda la documentación de respaldo. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.
8. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato de Fideicomiso. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que No se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - 8.1 Informar al Gerente el proyecto, Fiscalizador, Comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - 8.2 Transferir a los Promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
 - 8.3 Transferir a los Beneficiarios el inmueble y el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
 - 8.4 Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
9. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - 9.1 Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieren para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del 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 Gente del Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir

a la Fiduciaria o al Gerente del Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifiquen que, si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- 9.2 Entregar, previo visto bueno del correspondiente 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; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente del Proyecto, 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; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existen dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.
- 9.3 Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente del 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.
- 9.4 Verificar, a través del fiscalizador, que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente del proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y ha 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 podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- 9.5 Verificar, a través del fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto 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 ésta tome las medidas que correspondan.
- 9.6 Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores 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 éste designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.
- 9.7 En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo con lo que defina la junta de fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.

- 9.8 Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente del proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.
- 9.9 Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizado del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente del proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa y se hayan obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. la entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, 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, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del fideicomiso. una vez que lo inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la junta de fideicomiso o el comercializador si así lo ha decidido la junta, podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa 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.
- 9.10 Transferir a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que:
- (i) Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.
 - (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.
 - (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los prominentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,
 - (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso inclusive los honorarios de la fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro el fideicomiso para tales transferencias, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los prominentes compradores o terceros, para lo cual se tomara como valor de los mismo 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 o el comercializador si así lo ha decidido 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 de su participación en el fideicomiso. de

existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia 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 transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

10. 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 el objeto del fideicomiso, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. se aclara que el fideicomiso podrá contratar préstamos o créditos también antes de la certificación del punto de equilibrio, si así lo decide la junta.
11. Una vez cumplido el punto de equilibrio 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 mismo cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
12. 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 instrucciones expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Con fecha 09 de agosto del 2016, la Junta del Fideicomiso Tu Casa CCQ resuelve instruir y autorizar a la Fiduciaria, a proceder a la constitución de un fideicomiso de administración, a denominarse "Fideicomiso de Administración Previo", al cual deberá aportarse:

- a) La suma de US\$1 mil como aporte inicial;
- b) El inmueble de su propiedad más todas las construcciones, edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al referido inmueble en el futuro, mientras se encuentre vigente el fideicomiso a constituirse;
- c) Los recursos que fueren necesario para la constitución, administración y liquidación del fideicomiso a celebrarse.

Teniendo en consideración que, por los aportes referidos, el Fideicomiso Tu Casa CCQ será titular de derechos fiduciarios, la Junta faculta, además, a vender y ceder los derechos fiduciarios que existan en su patrimonio autónomo, al fideicomiso inmobiliario "Fideicomiso Tu Casa MUPI" que constituirá la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, según el esquema planteado.

La Junta determina también que el valor y los demás términos y condiciones bajo las cuales deberá celebrarse la compraventa de los derechos fiduciarios y su correspondiente cesión, serán aquellas que determine la Mutualista Pichincha mientras sea la única Beneficiaria del Fideicomiso Tu Casa CCQ.

Con fecha 24 de agosto de 2016, se constituye el "Fideicomiso de Administración Previo", denominado posteriormente como "Fideicomiso Tu Casa MUPI", en el cual consta como Constituyente el "Fideicomiso Tu Casa CCQ", el mismo que aporta el Lote de terreno denominado Sector 2-3, manzana E, situado en la Parroquia Chillogallo.

Norma		Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIC 40 - Enmienda:	Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1 - Mejora:	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2 - Enmienda:	Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4 - Enmiendas	Relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9 - Mejora	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9 . Enmienda	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15 - Mejora	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22 - Interpretación	Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16 - Nueva norma	Publicación de la norma: "Arrendamientos"	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11 - Enmienda	La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23 - Enmienda	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17 - Enmienda	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

El Fideicomiso estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros, excepto por la IFRS 9, IFRS 15 e IFRS 16 por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de análisis del posible impacto.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional del Fideicomiso y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. El Fideicomiso ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control del Fideicomiso.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (d)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. El Fideicomiso únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

- Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

- Cuentas por Cobrar Comerciales

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar comerciales se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, si estos activos fueran a largo plazo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de clientes, otras cuentas por cobrar y compañías relacionadas. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos del Fideicomiso a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- El Fideicomiso haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- El Fideicomiso haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

El Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado. El Fideicomiso únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por préstamos, cuentas por pagar comerciales y dentro de esta categoría mantiene las cuentas por pagar a proveedores, y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

b) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Administración del Fideicomiso evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

El Fideicomiso reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fideicomiso, excluyendo impuestos diferido activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

g) Inventarios en Construcción

El inventario en construcción es presentado al costo de adquisición o al valor neto de realización, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado de todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

h) Activos disponibles para la venta

Los activos corrientes disponibles para la venta se registran al menor valor entre el costo o valor razonable de los mismos menos los costos de ventas asociados y corresponden a aquellos activos cuyo valor en libros es recuperable a través de una operación de venta.

Incluyen los costos de locales comerciales y de un terreno comprometido para la venta.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados del Fideicomiso constituyen las cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones del Fideicomiso. El Fideicomiso posee también cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones el Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

El Fideicomiso es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo del Fideicomiso.

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de

administración de riesgo del Fideicomiso a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. El Fideicomiso, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta el Fideicomiso.

a. Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	355.080	4.001
Total	355.080	4.001

Efectivo en Caja y Bancos

El Fideicomiso mantenía efectivo en caja y bancos por US\$355.080 al 31 de diciembre de 2017 (US\$4.001 al 31 de diciembre de 2016), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichicha, cuya calificación de riesgo es AAA- otorgada por las calificadoras PCR Pacific S. A. y Bank Watch Ratings S. A..

b. Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administradora para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de 30 días en los que se incluyen los niveles de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar a clientes y las salidas de efectivo esperadas para proveedores y otras cuentas por pagar.

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

Cuentas	2017	2016
Activo corriente	8.724.455	7.412.957
Pasivo corriente	416.483	-
Índice de liquidez	20,95	100,00

c. Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento del Fideicomiso como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento del Fideicomiso considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

Administración de Capital

El objetivo del Fideicomiso respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los constituyentes y beneficiarios y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Cuentas	2017	2016
Total patrimonio	8.307.972	7.412.957
Total activo	8.724.455	7.412.957
Índice - ratio de capital sobre activos	0,95	1,00

7. Efectivo en Caja y Bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como efectivo en caja y bancos se componen de la siguiente manera:

Cuenta	2017	2016
Efectivo en caja	2.000	3.000
Efectivo en bancos	353.080	1.001
Total	355.080	4.001

8. Anticipo a Terceros

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como anticipo entregados a terceros se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Anticipo entregado a proveedores	90.968	100.854
Otros menores	1.333	1.307
Total	92.301	102.161

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

9. Inversión en Proyecto Inmobiliario

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento de la inversión en el proyecto inmobiliario durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	Terrenos	Planificación	Tasas e impuestos legales	Construcción	Costos indirectos de construcción	Costos financieros	Total
Construcciones en curso, primera etapa:							
Adiciones	516.121	217.031	136.644	639.939	143.517	5.653.543	7.306.795
Saldos al 31 de diciembre de 2016	516.121	217.031	136.644	639.939	143.517	5.653.543	7.306.795
Adiciones	-	18.989	75.413	47.492	10.933	-	152.827
Retiros	-	-	(10.630)	(3.383)	-	-	(14.013)
Reclasificaciones	-	(128.528)	30.441	3.492.015	481.553	(5.653.543)	(1.778.062)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	516.121	107.492	231.868	4.176.063	636.003	-	5.667.547
Construcciones en curso, segunda etapa:							
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	2.609.527	2.609.527
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-	-	2.609.527	2.609.527
Al 31 de diciembre del 2016	516.121	217.031	136.644	639.939	143.517	5.653.543	7.306.795
Al 31 de diciembre del 2017	516.121	107.492	231.868	4.176.063	636.003	2.609.527	8.277.074

31 de diciembre de 2017

10. Cuentas por Pagar Comerciales

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	2017	2016
Proveedores	81.177	-
Total	81.177	-

La exposición del Fideicomiso al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar comerciales se revela en la Nota 6 (b).

11. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Pasivo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Retenciones en la fuente	5	-
Retenciones de IVA	4	-
Saldo al final del año	9	-

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

A partir del año 2011, según reforma introducida por el Código de la Producción, Comercio e Inversiones, los fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta. Los fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales ni operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta; sin embargo, deberán presentar una declaración informativa anual en la que se debe incluir el estado de situación del Fideicomiso.

De conformidad con la Administración de la Fiduciaria, el Fideicomiso genera actividades mercantiles o comerciales; en consecuencia, está sujeto al pago de impuesto a la renta.

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta.

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta por un período de 5 años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas, en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplementos del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasas del impuesto a la renta.

Tarifa de Impuesto a la Renta, 22% Tarifa General de Impuesto a la Renta en Sociedades; 25% Tarifa especial de Impuesto a la renta aplicable:

- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
- Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales exceda el 50%.
- Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

31 de diciembre de 2017

- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

Contribuciones especiales

De acuerdo con la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, que entre las principales que afectan a la Compañía son:

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles (existentes en Ecuador y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con avalúo catastral del 2016 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 0.9% sobre derechos representativos de capital (que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso en el que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

12. Anticipo de Clientes

El saldo presentado como anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Detalle	2017	2016
Anticipo de clientes por reservas (1)	143.930	-
Otros anticipos	191.367	-
Total	335.297	-

- (1) Incluye principalmente el valor recibido de clientes por las promesas de compra - venta de los locales comerciales, departamentos y casas comprometidos para la venta. El Fideicomiso reconocerá el ingreso por la venta de estos bienes una vez que se perfeccione la transferencia de la titularidad

31 de diciembre de 2017

legal a los compradores, es decir cuando se firmen las respectivas escrituras de compra - venta y sean inscritos en el registro de la propiedad.

13. Patrimonio

Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por los bienes transferidos a título de Fideicomiso Mercantil.

Resultados Acumulados

El resultado acumulado está a disposición de los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso, y puede ser distribuido a los mismos.

14. Cumplimientos Regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, a continuación, se detallan los cumplimientos realizados por la Administración del Fideicomiso:

Regulación	Cumplimiento
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	Cumplida
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	Cumplida
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	De acuerdo a los procedimientos de auditoría realizados, no se han presentado hechos o situaciones que impidan el desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y o terminación del mismo.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 hasta la fecha de autorización para la publicación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

* * * * *