

**FIDEICOMISO TU CASA CCQ**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**FIDEICOMISO TU CASA CCQ**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**28 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de caja

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólares estadounidenses

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Administradores del Fideicomiso Tu Casa CCQ:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Tu Casa CCQ que comprenden el estado de situación financiera al 28 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Tu Casa CCQ al 28 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestra responsabilidad bajo esas normas se describen más detalladamente 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 el Código de Ética, emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE) y, hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Asuntos de énfasis**

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la fiduciaria perfeccionó la escritura pública de terminación y liquidación del Fideicomiso Tu Casa CCQ.

### **Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros**

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

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración tenga la intención de liquidar el fideicomiso o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista de hacerlo.

La administración del Fideicomiso, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

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

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, 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 futuras pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría, si las hubiere.

## **Informe sobre otros requerimientos legales regulatorios**

Nuestros informes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley, opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley, opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que

hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, por el año terminado el 28 de diciembre del 2017 se emitirán por separado.

-CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.  
RNAE 573

  
Dr. César Jiménez Z.  
Gerente General  
Registro C.P.A. 23156



Quito, 06 de abril de 2018

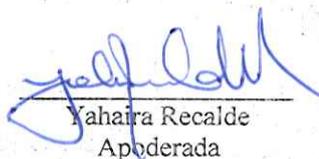
**FIDEICOMISO TU CASA CCQ**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

| <b><u>ACTIVOS</u></b>              | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>Diciembre 28,<br/>2017</u></b> | <b><u>Diciembre 31,<br/>2016</u></b> |
|------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>         |                     |                                      |                                      |
| Efectivo y equivalentes            | 4                   | -                                    | 66,758                               |
| Otras cuentas por cobrar           |                     | -                                    | 1,342                                |
| Total activos corrientes           |                     | -                                    | 68,100                               |
| <b>TOTAL</b>                       |                     | -                                    | 68,100                               |
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b> |                     |                                      |                                      |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>         |                     |                                      |                                      |
| Cuentas por pagar                  | 5                   | -                                    | 62,019                               |
| Pasivos por impuestos corrientes   | 6                   | -                                    | 583                                  |
| Total pasivos corrientes           |                     | -                                    | 62,602                               |
| <b>PATRIMONIO:</b>                 |                     |                                      |                                      |
| Aportes                            | 7                   | 960,549                              | 737,316                              |
| Déficit acumulado                  |                     | (960,549)                            | (731,818)                            |
| Total patrimonio                   |                     | -                                    | 5,498                                |
| <b>TOTAL</b>                       |                     | -                                    | 68,100                               |

Ver notas a los estados financieros

  
Yahaira Recalde  
Apoderada

  
Freddy Angulo  
Contador

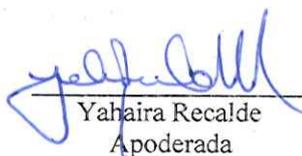
**FIDEICOMISO TU CASA CCQ**

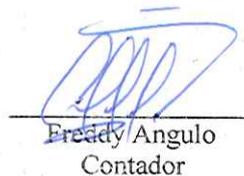
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 28 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

|                                  | <u>Notas</u> | <u>2017</u>      | <u>2016</u>     |
|----------------------------------|--------------|------------------|-----------------|
| INGRESOS                         | 8            | <u>6,800</u>     | <u>1,088</u>    |
| GASTOS DE OPERACIÓN:             |              |                  |                 |
| Gastos administrativos           | 9            | 9,638            | 4,884           |
| Gastos de ventas                 | 10           | 225,458          | 3,640           |
| Gastos financieros               | 11           | <u>80</u>        | <u>25,225</u>   |
| Total gastos                     |              | <u>235,176</u>   | <u>33,749</u>   |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS     |              | <u>(228,376)</u> | <u>(32,661)</u> |
| Impuesto a la renta corriente    | 6            | (355)            | (28,825)        |
| RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO |              | <u>(228,731)</u> | <u>(61,486)</u> |

Ver notas a los estados financieros

  
Yahaira Recalde  
Apoderada

  
Freddy Angulo  
Contador

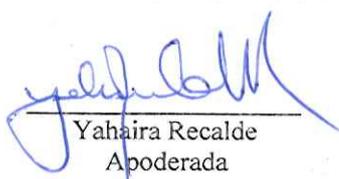
**FIDEICOMISO TU CASA CCQ**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 28 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

|                                    | <u>Aportes</u>              | <u>Resultados<br/>Acumulados</u> | <u>Total</u>     |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2015 | 2,771,550                   | (670,332)                        | 2,101,218        |
| Aportes                            | 474,820                     | -                                | 474,820          |
| Restitución de aportes             | (2,509,054)                 | -                                | (2,509,054)      |
| Resultado integral del ejercicio   | <u>                    </u> | <u>(61,486)</u>                  | <u>(61,486)</u>  |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | 737,316                     | (731,818)                        | 5,498            |
| Aportes                            | 225,458                     | -                                | 225,458          |
| Restitución de aportes             | (2,225)                     | -                                | (2,225)          |
| Resultado integral del ejercicio   | <u>                    </u> | <u>(228,731)</u>                 | <u>(228,731)</u> |
| Saldos al 28 de diciembre del 2017 | <u>960,549</u>              | <u>(960,549)</u>                 | <u>-</u>         |

Ver notas a los estados financieros

  
Yahaira Recalde  
Apoderada

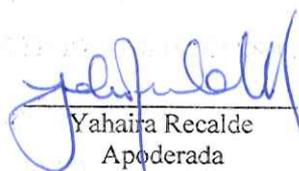
  
Freddy Angulo  
Contador

**FIDEICOMISO TU CASA CCQ**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL PERÍODO TERMINADO EL 28 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en U.S. dólares)

|  | <u>2017</u>     | <u>2016</u>          |
|--|-----------------|----------------------|
| FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:  |                 |                      |
| Recibido de clientes   | 6,800           | 159,380              |
| Pagado a proveedores y otros   | (70,898)        | (1,282,539)          |
| Intereses pagados  | -               | (25,225)             |
| Impuesto a la renta corriente  | (355)           | (39,430)             |
| Otros gastos   | (79)            | (2,686)              |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación                       | <u>(64,532)</u> | <u>(1,190,500)</u>   |
| FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:                          |                 |                      |
| Incremento de obligaciones financieras   | -               | 776,094              |
| (Restitución) Aportes de constituyentes  | (2,226)         | 474,820              |
| Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento | <u>(2,226)</u>  | <u>1,250,914</u>     |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:   |                 |                      |
| (Disminución) Incremento neto en efectivo y equivalentes al efectivo               | (66,758)        | 60,414               |
| SalDOS al comienzo del año   | 66,758          | 6,344                |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO  | <u><u>-</u></u> | <u><u>66,758</u></u> |

Ver notas a los estados financieros

  
Yahaira Recalde  
Apoderada

  
Freddy Angulo  
Contador

## **FIDEICOMISO TU CASA CCQ**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERÍODO TERMINADO EL 28 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

El Fideicomiso Mercantil Tu Casa CCQ es el patrimonio autónomo, constituido el 18 de agosto del 2006. Es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles a partir del 16 de junio de 2009 (previamente fue administrado por Standford Trust Company).

Mediante escritura pública realizada el 14 de Febrero de 2008 se reformó el contrato, en el cual se establece el cambio de nombre de Fideicomiso Amaru a FIDEICOMISO TU CASA CCQ; también se realizó la reforma a la cláusula Décima Octava referente a la conformación de la Junta del Fideicomiso.

Mediante escritura pública otorgada ante el notario Décimo Sexto del Cantón Quito, de 28 de agosto del 2009 se celebró el contrato de reforma del Fideicomiso en el cual se modifica la cláusula Décimo Octava referente a la Junta del Fideicomiso y la cláusula Décimo Novena referente a honorarios de la fiduciaria.

Mediante escritura pública otorgada ante el notario décimo sexto del cantón Quito, el 28 de agosto del 2009 se celebró el contrato de adhesión al Fideicomiso de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha (Mutualista Pichincha).

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2011.1.13.00787 el 13 de diciembre del 2011.

El Fideicomiso tiene por objeto principal el coadyuvar al desarrollo de un proyecto inmobiliario ubicado en la parroquia Quitumbe, para lo cual podrá adquirir bienes inmuebles; así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad.

El avance de obra del proyecto, al 31 de diciembre del 2012 fue del 73.25% sobre los departamentos de la primera etapa comercial, y sobre la infraestructura tiene un avance del 64.83%; el mismo que se mantuvo hasta finales del 2016, debido a que se paralizó la obra por permisos de construcción. Esta circunstancia motivó a que se redefina el proyecto, y en tal virtud, se trasladen los activos hacia el Fideicomiso Tu Casa Mupi.

Con fecha 01 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. Con mencionada transferencia de activos, se saldaron las obligaciones financieras y cuentas por pagar con el constituyente, pendientes por un valor de US\$4.9 millones, además de una restitución parcial de aportes por un valor de US\$2.5 millones.

Durante el año 2017, se registraron gastos finales realizados desde la Mutualista Pichincha, con los cuales se procede a cerrar sustancialmente las operaciones del Fideicomiso Tu Casa CCQ.

#### **Marco Regulatorio**

Las actividades del Fideicomiso están regidas por la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, por las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, el Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## 2. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

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

- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso.
- Registrar como propiedad del Fideicomiso los bienes y recursos aportados al patrimonio autónomo, así como aquellos bienes, activos y recursos que posteriormente integren el patrimonio autónomo en los términos del presente contrato y las normas legales aplicables.
- Suscribir convenios de reserva, contratos de promesa de compraventa y compraventa definitiva de los bienes del proyecto, así como recibir los recursos producto del pago del precio, los cuales no podrán ser dispuestos y utilizados en el proyecto hasta que se cumpla el Punto de Equilibrio en los términos determinados en este contrato. Se deja expresa constancia que de no cumplirse el Punto de Equilibrio en el plazo establecido se restituirán los recursos a los respectivos Promitentes Compradores que los entregaron en los rendimientos financieros que hubieran generado. Los gastos ocasionados por las reservas, contratos e promesa de compraventa y compraventa definitiva de ellos bienes del proyecto serán asumidos por el respectivo reservante promitente comprador y comprador según corresponda.
- Por instrucción del Constituyente Promotor y una vez alcanzado el Punto de Equilibrio Económico del Proyecto adquirir a cualquier título o modo un inmuebles para el desarrollo el Proyecto inmobiliario los recursos utilizados para esta adquisición podrán provenir de la promoción, reserva y venta de los bienes del proyecto inmobiliario.
- Por instrucciones de la Junta del Fideicomiso a la Fiduciaria podrá comprar uno o varios bienes inmuebles para la el desarrollo de uno o varios proyectos inmobiliarios.
- Contratar en representación y por cuenta del Fideicomiso a las personas necesarias para el desarrollo del proyecto, las cuales serán elegidas por concurso público de merecimiento cuyos términos y condiciones serán determinados por la Junta de Fideicomiso así como también la Junta determinara los términos y condiciones de dichas contrataciones.
- Supervisar las gestiones de comercialización del proyecto e informar a la Junta del Fideicomiso sobre el particular.
- Administrar los bienes y recursos del patrimonio autónomo, conforme a las instrucciones que para el efecto le imparta a la Junta del Fideicomiso y lo estipulado en el presente contrato.
- Administrar los recursos del patrimonio con el objeto de desarrollar el Proyecto inmobiliario de conformidad al determinado en el cronograma, flujos y presupuesto del proyecto, los cuales deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. Los recursos serán administrados por la Fiduciaria en las cuentas que para que el efecto apertura a nombre del Fideicomiso en la institución financiera que para el efecto apertura a nombre en la institución Financiera que para el efecto determine la Junta del Fideicomiso.
- Una vez alcanzado el punto de equilibrio económico y técnico, el proyecto se iniciara siempre y cuando se cuente por lo menos con los documentos señalados en el contrato.
- De no alcanzarse el punto de equilibrio económico y técnico del Proyecto en el plazo, términos y condiciones determinadas en el presente contrato, se deberá observar el siguiente procedimiento:

## 5. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar comerciales es como sigue:

|                         | Diciembre 28,<br><u>2017</u> | Diciembre 31,<br><u>2016</u> |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                         | ...(en U.S. dólares)...      |                              |
| Proveedores varios (1)  | -                            | 37,097                       |
| Fondo de garantía (2)   | -                            | 14,922                       |
| Cuenta por pagar MIDUVI | -                            | 10,000                       |
| Total                   | <u>-</u>                     | <u>62,019</u>                |

(1) Corresponde a cuentas por pagar por servicios contables, servicios básicos, seguros entre otros menores.

(2) Corresponden los valores retenidos por garantía a los proveedores de bienes y servicios utilizados en la construcción del inmueble. La devolución de los mismos se realizará al finalizar la construcción.

## 6. IMPUESTOS

6.1. *Pasivos por impuestos corrientes* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

|  | Diciembre 28,<br><u>2017</u> | Diciembre 31,<br><u>2016</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | ...(en U.S. dólares)...      |                              |
| <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i> |                              |                              |
| Retenciones de IR                        | -                            | 212                          |
| Retenciones de IVA                       | -                            | 371                          |
| Total                                    | <u>-</u>                     | <u>583</u>                   |

6.2. *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

|  | Diciembre 28,<br><u>2017</u><br>...(en U.S. dólares)... | Diciembre 31,<br><u>2016</u> |
|--|---|------------------------------|
| Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta         | (228,376)   | (32,661)                     |
| Gastos no deducibles   | <u>13</u>   | <u>219</u>                   |
| Pérdida amortizable  | (228,363)   | (32,442)                     |
| Impuesto a la renta causado (1)  | -   | -                            |
| Anticipo calculado (2)   | <u>355</u>  | <u>28,825</u>                |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (mayor entre 1 y 2) | <u><u>355</u></u>                                       | <u><u>28,825</u></u>         |

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% 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, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

(2) 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.

Para el año 2017, el Fideicomiso determinó como anticipo de impuesto a la renta un valor que asciende a US\$355, neto del descuento sobre la última cuota del anticipo establecida en el Decreto Ejecutivo No. 210 del 20 de noviembre de 2017. No se determinó impuesto a la renta causado. Consecuentemente, el Fideicomiso registró en resultados US\$355 equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

(3) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y por tanto son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2006 al 2017.

**6.3. Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

- 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 del 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 Chillotallo.
- Con fecha 25 de octubre del 2016, se inscribió en el Registro de la Propiedad el traspaso del inmueble del "Fideicomiso Tu Casa CCQ" al "Fideicomiso de Administración Previo", posteriormente denominado "Fideicomiso Tu Casa MUPI".
- Con fecha 01 de diciembre del 2016, se registra contablemente el traslado del inventario en construcción y anticipos entregados a proveedores, desde el "Fideicomiso Tu Casa CCQ", como aporte al "Fideicomiso Tu Casa MUPI" por el valor de US\$7.3 millones y US\$100 mil, respectivamente.
- Con fecha 29 de diciembre del 2016, se realiza la escritura N° 2016-17-01-26-P3363 correspondiente a la cesión del 66,39% de los derechos fiduciarios en el "Fideicomiso Tu Casa MUPI", que otorga el "Fideicomiso Tu Casa CCQ" a favor de la "Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha", por un valor de US\$4.9 millones, como pago de las deudas pendientes tanto por obligaciones financieras como por cuentas por pagar
- Con fecha 29 de diciembre del 2016, se realiza la escritura N° 2016-17-01-26-P3364 correspondiente a la cesión del 33,60% de los derechos fiduciarios en el "Fideicomiso Tu Casa MUPI", que otorga el "Fideicomiso Tu Casa CCQ" a favor de la "Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha", por un valor de US\$2.5 millones, como restitución parcial del aporte realizado.
- Con fecha 30 de diciembre del 2016, se registra contablemente en el "Fideicomiso Tu Casa CCQ", la cesión los derechos fiduciarios en el "Fideicomiso Tu Casa MUPI" hacia su Constituyente "Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha", tanto por dación en pago así como por restitución, especificados en los dos párrafos anteriores.

## 8. INGRESOS

Al 28 y 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde principalmente a otros ingresos generados por obligaciones que no fueron cobradas al Fideicomiso por un valor de US\$5 mil para el año 2017, adicional de otros valores menores.

## 9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de gastos administrativos es como sigue:

|                            | Diciembre 28,<br><u>2017</u> | Diciembre 31,<br><u>2016</u> |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                            | ...(en U.S. dólares)...      |                              |
| Honorarios                 | 7,732                        | 1,111                        |
| Impuestos y contribuciones | 282                          | -                            |
| Otros gastos               | <u>1,624</u>                 | <u>3,773</u>                 |
| Total                      | <u><u>9,638</u></u>          | <u><u>4,884</u></u>          |

## 10. GASTOS DE VENTAS

Al 28 de diciembre del 2017, corresponden principalmente a pagos realizados por reembolso de gastos incurridos en la construcción del proyecto y pagados por su Constituyente Mutualista Pichincha por un valor de US\$225,458.

## 11. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de gastos financieros es como sigue:

|                   | Diciembre 28,<br><u>2017</u> | Diciembre 31,<br><u>2016</u> |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
|                   | ...(en U.S. dólares)...      |                              |
| Intereses pagados | -                            | 25,013                       |
| Gastos bancarios  | <u>79</u>                    | <u>212</u>                   |
| Total             | <u><u>79</u></u>             | <u><u>25,225</u></u>         |

## 12. CONTINGENCIAS

Al 28 y 31 de diciembre de 2017 y 2016, a criterio de la Administración de la Compañía y de sus asesores legales, no mantiene vigentes contingentes tributarios, societarios, laborales o de otra índole significativa; que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

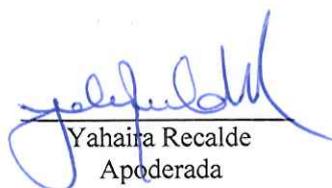
## 13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 28 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 16 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### 14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 28 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a la Junta del Fideicomiso para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la Junta del Fideicomiso sin modificaciones.

---



Yahaira Recalde  
Apoderada



Freddy Angulo  
Contador