FIDEICOMISO MERCANTIL INCHALILLO

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE OCTUBRE DEL 2017

FIDEICOMISO MERCANTIL INCHALILLO

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE OCTUBRE 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

CONSULTORA
JIMÉNEZ ESPINOSA
CIA. LTDA.
AUDITORES - CONSULTORES

Av. Orellana E2-08 y Av. 10 de Agosto,
Edificio El Cid, 6to. piso, Of. 603
PBX: (593-2) 254 9820 / 252 9123
(593-9) 6909 6643 9878 0396
E-mail: info@consultorajimenez.com
www.consultorajimenez.com
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Administradores del Fideicomiso Mercantil Inchalillo:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Inchalillo que comprenden el estado de situación financiera al 31 de octubre 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 estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Inchalillo al 31 de octubre 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 auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestra responsabilidad bajo esas normas se describen mas 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 auditoria.

Asuntos de énfasis

Con fecha 31 de octubre de 2017, la fiduciaria perfeccionó la escritura pública de terminación y liquidación del Fideicomiso Mercantil Inchalillo.

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 fidecomiso o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista de hacerlo.

SGS APPROVED
Auditoría Proveedores
www.sgs-latam.com

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 auditoria obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del fidecomiso 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 31 de octubre del 2017 se emitirán por separado.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573

CONSULTORA JIMENEZ ESPINOSA CIA LTDA.

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

Quito, 06 de abril de 2018

FIDEICOMISO MERCANTIL INCHALILLO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE OCTUBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS	**Notas**	**Octubre 31, 2017**	**Diciembre 31, 2016**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes		-	597
Cuentas por cobrar comerciales		-	1,714
Inventarios	4	-	353,892
Total activos corrientes		-	356,203
TOTAL		-	356,203
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales		-	5,983
Otras cuentas por pagar		-	168
Ingresos diferidos	5	-	355,534
Total pasivos corrientes		-	361,685
PATRIMONIO:			
Aportes	7	1,499,464	1,482,108
Resultados acumulados		(1,499,464)	(1,487,590)
Total patrimonio		-	(5,482)
TOTAL		-	356,203

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada

Paola Manosalvas
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL INCHALILLO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE OCTUBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2017	2016
INGRESOS	8 / 5	356,541	909,525
COSTO DE VENTAS		353,892	1,097,336
MARGEN BRUTO		2,649	(187,811)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos administrativos	9	7,165	36,320
Gastos de ventas		-	86
Gastos financieros		44	742
Total gastos		7,209	37,148
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4,560)	(224,959)
Impuesto a la renta corriente	6	(7,314)	(21,508)
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		(11,874)	(246,467)

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada

Paola Manosalvas
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL INCHALILLO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE OCTUBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1.598.108	(1.241.123)	356.985
Aportes	5.000	-	5.000
Restituciones	(121.000)	-	(121.000)
Resultado integral		(246.467)	(246.467)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1.482.108	(1.487.590)	(5.482)
Aportes	19.156	-	19.156
Restitución	(1.800)		(1.800)
Resultado integral	-	(11.874)	(11.874)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.499.464	(1.499.464)	-

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada

Paola Manosalvas
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL INCHALILLO

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE OCTUBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	2017	2016
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes		141,708
Pagado a proveedores y otros	(17,953)	(36,815)
Impuesto a la renta		(21,508)
Otros gastos, neto		4,263
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(17,953)	87,648
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes	19,156	-
Restitución	(1,800)	(116,000)
Disminución de pasivos financieros		(123,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	17,356	(239,000)
BANCOS:		
(Disminución) Incremento neto durante el año	(597)	(151,352)
Saldos al comienzo del año	597	151,949
SALDOS AL FIN DEL AÑO	-	597

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada

Paola Manosalvas
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Mercantil Inchalillo es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido en la ciudad de Quito mediante escritura pública el 23 de noviembre del 2009. El Constituyente y Beneficiario es Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas. La construcción de un proyecto inmobiliario, a ser desarrollado sobre el inmueble, se efectuará de acuerdo a las especificaciones que deberá definir y aprobar la Junta del Fideicomiso.

El proyecto denominado Inchalillo, consiste en la construcción de 75 casas, con un área aproximada de 156 metros cuadrados de construcción cada inmueble. Los costos totales fueron de US$2,755,136 para la primera etapa y US$6,705,642 para la segunda etapa del proyecto, aprobados por la Junta del Fideicomiso del 24 de mayo del 2012.

El terreno está ubicado en San Luis de Inchalillo, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui. El terreno fue transferido como aporte al Fideicomiso como Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" por un valor de US$1,057,346.

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

Durante la existencia del Fideicomiso y de acuerdo al contrato del Fideicomiso, La Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los constituyentes iniciales:

- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso.
- Registrar como propiedad del Fideicomiso los Bienes aportados por los constituyentes al patrimonio autónomo del Fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que llegue a ser aportados en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrara todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto
- Registrar la trasferencia de los inmuebles a favor del Fideicomiso, en el registro de la propiedad correspondiente directamente o a través de terceros contratados para el efecto y designados por la Mutualista.

- Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes designados por la Mutualista y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso. Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Reserva sobre bienes inmuebles determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrara tantos contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de reserva 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 o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa o Contratos de Reserva, más dinero que aporten los Constituyentes, se incluyan en su totalidad el Proyecto.

- Recibir de los Promitentes Compradores o de los Reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de Compraventa o en los Contratos de reserva

- Invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado este, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos trasferidos al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes y por los Constituyentes, en las instituciones y productos de inversión que escoja la junta del Fideicomiso y bajo la dirección y coordinación del Gerente del Proyecto

- Suscribir todos los documentos necesarios para obtener los permisos municipales necesarios para dar inicio al desarrollo del Proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de la mutualista. Adicionalmente realizar bajo la dirección del Gerente del Proyecto, los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos hasta que ese alcance el Punto de Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos trasferidos al Fideicomiso por los constituyentes y de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio dentro del plazo señalado en la cláusula décima del presente instrumento

- Restituir a los promitentes compradores o Reservantes el dinero trasferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa o Contratos de Reserva, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero o prorrata del monto transferido al Fideicomiso.

- Restituir a la Beneficiarios a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, los Inmueble y el remanente del Fideicomiso que exista una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. La restitución de los Inmuebles se hará de la manera que permita hacerlo el estatus jurídico de los mismos, esto es derechos y acciones, alícuota, lotes individuales, etc., y conforme lo establezca la Junta del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de tales Beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas. Al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponde a cada Beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula: (i) El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal Beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados en la contabilidad del mismo; Mas, (ii) El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal Beneficiario por un tercero; y Menos, (iii) El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal beneficiario por un tercero;

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso

- Contratar al Constructor, al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador; así como a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso. La coordinación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso. La coordinación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos podrán ser suscritos antes que se certifique 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 trasferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores o Reservantes

- Destinar, previo visto bueno del Gerente del Proyecto y 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 Gerente de 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 hubieran dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.

- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente del Proyecto o constructor, a costo del Fideicomiso un seguro contra todo riesgo del Proyecto y sobre los materiales adquiridos para el desarrollo de este, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso

- Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador que los fondos entregados para cubrir los costos directos del Proyecto, han sido y están siento debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas y recibos originales y válidos. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de los 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

- Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador que Gerente de Proyecto y Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informara sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan. En caso de que esta tome las medidas que corresponden. En caso de que la Junta Del Fideicomiso no se haya reunido para conocer de estos temas, la Fiduciaria podrá en conocimiento de los Beneficiarios tales situaciones

- Registrar las cesiones que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan efectuado a favor de terceros de sus derechos u obligaciones surgidos de las Promesas de Compraventa o Contratos de Reserva. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta del Fideicomiso o de quien designe caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.

- En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores o Reservantes de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa o en los contratos de Reserva, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa o nuevos Contratos de Reserva con las personas determinadas por la Mutualista y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso

- Registrar las cesiones de derechos fiduciarias que hagan los beneficiarios a favor de terceros, siempre y cuando se hagan los beneficiarios a favor de terceros, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en este instrumento

- Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el Constructor y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y definitiva del Proyecto

- Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservados que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o en los Contratos de Reserva, una escritura de compraventa de los bienes inmuebles determinados e individualizados prometidos en venta a través del Gerente del Proyecto haga entrega recepción de la construcción de los mismo. La celebración de las escrituras de los mismos. La celebración de las escrituras de compraventa y la entrega recepción indicadas se efectuaran una vez que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Reserva, se haya obtenido o inscrito en los registros públicos correspondientes las aprobaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes las aprobaciones públicas del Proyecto necesarias para tal efecto y se haya terminado la construcción del Proyecto, a menos que la Junta del Fidecomiso apruebe hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores o Reservantes, salvo el impuesto de plusvalía, que en caso de haberlo será de cuenta del Fideicomiso.

- Una vez que los bienes inmuebles determinados e individualizados del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan Obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los mismos, la Junta del Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa o Contratos de Reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente

- Transferir a favor de los Beneficiarios a título de restitución fiduciaria en los términos o montos o porcentajes y en orden de la prelación detallados a continuación en lo que alcanzare, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso una vez terminado la construcción del Proyecto satisfechas todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios y tributos generados o por ganarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria. Estas restituciones podrá ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la Junta del Fideicomiso es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando; (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la trasferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y (ii) Existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado

o vayan a generarse por la ejecución o terminación del Proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes o terceros.

- Restituir el referido remanente a favor de los Beneficiaros a prorrata de las de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponde a cada Beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula: (i) El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal Beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad del mismo; Mas (ii) El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal Beneficiario sobre un tercero o Menos (iii) El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal Beneficiario a favor de un tercero; en caso de no existir recurso en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restituciones , El Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que ni se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes para lo cual se tomara como valor de los mismos que se fije la Junta del Fideicomiso o el valor del avaluó que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin de así decidirlo la Junta del Fideicomiso , contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes finales de su participación en el fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos cuya restitución corresponda o más de Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso.

- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso, a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del Objeto del Fideicomiso y de ser necesario el gravamen de los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera que no sea una falta de instrucciones expresa que alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

3.2 ***Moneda funcional*** - La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

3.4 ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

3.5 ***Inventario de Inmuebles e Inversiones en inmuebles en construcción*** - El inventario de inmuebles y las inversiones en inmuebles en construcción son presentadas al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado en base a los presupuestos de venta aprobados, menos todos los costos necesarios para la venta.

3.6 ***Pasivos financieros*** - Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.6.1. ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

3.6.2. ***Baja en cuentas de un pasivo financiero*** - El Fideicomiso dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones del Fideicomiso. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

3.7 ***Costos por préstamos*** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

3.8 ***Impuestos*** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.8.1. ***Impuesto corriente*** - Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

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

3.9 ***Costos y Gastos*** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

4. INVENTARIOS

Un detalle de inventarios es como sigue:

	Octubre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
	...(en U.S. dólares)...	
Casa 7	-	96,716
Casa 73	-	116,988
Casa 20	-	140,188
Total	-	353,892

5. INGRESOS DIFERIDOS

Un movimiento de ingresos diferidos es como sigue:

	2017	2016
	...(en U.S. dólares)...	
Ingresos diferidos al cierre del año anterior	355,534	1,264,166
Anticipos recibidos	1,007	8
(-) Ingresos devengados en el año	(356,541)	(908,640)
Ingresos diferidos al cierre del año	-	355,534

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a valores recibidos en efectivo de parte de los promitentes compradores para el financiamiento del proyecto. En el momento de la entrega de los inmuebles, los anticipos son reclasificados a los ingresos en el estado de resultados.

6. IMPUESTOS

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

	Octubre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
	...(en U.S. dólares)...	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(4,561)	(224,959)
Gastos no deducibles	35	156
Pérdida amortizable	(4,526)	(224,803)
Impuesto a la renta causado *(1)*	-	-
Anticipo calculado *(2)*	7,314	21,508
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados *(mayor entre 1 y 2)*	7,314	21,508

(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, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta un valor que asciende a US$7 mil, 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, la Compañía registró en resultados US$7 mil 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 2009 al 2017.

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

	2017	2016
	...(en U.S. dólares)...	
Saldo inicial	-	-
Provisiones del año	7,314	21,508
Pagos efectuados *(1)*	(7,314)	(21,508)
Saldo final	-	-

(1) ***Pagos efectuados*** - Corresponde al anticipo pagado.

6.3. ***Cambios tributarios relevantes para el período 2018*** - Con fecha 29 de diciembre de 2017, mediante Registro Oficial 150, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía y Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; en la cual se establece, entre lo más relevante:

- Un incremento a la tasa impositiva de Impuesto a la Renta en 3% sobre los porcentajes vigentes hasta el 31 de diciembre de 2017, y de acuerdo a las particularidades establecidas en relación a la participación accionaria.

- Adicionalmente, se elimina el beneficio relativo a la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tasa de Impuesto a la Renta, cuando se aplica reinversión de utilidades; excepto para exportadores habituales, sociedades de turismo receptivo, sociedades que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las de sector manufacturero, que incluyan más de 50% de componentes nacionales en su proceso de producción.

Se permiten ciertas deducciones en las bases para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta.

7. PATRIMONIO

7.1. Aportes- Al 31 de octubre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, el fondo patrimonial del Fideicomiso se encuentra constituido principalmente por un aporte en terrenos, de parte del constituyente Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha", por un valor de US$1,057,346.

8. INGRESOS

Al 31 de octubre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el Fideicomiso presenta ingresos por US$356 mil y US$909 mil respectivamente, provenientes de la venta de unidades habitacionales. En el año 2017 y 2016 se vendieron 3 y 8 unidades habitacionales, a un precio de venta promedio de US$114 mil. Las unidades inmobiliarias vendidas se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad y facturadas en la fecha de registro.

9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de gastos administrativos es como sigue:

	Octubre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
	...(en U.S. dólares)...	
Honorarios	6,778	7,839
Impuestos y contribuciones	352	6,850
Otros gastos	35	21,631
Total	7,165	36,320

10. CONTINGENCIAS

Al 31 de octubre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, a criterio de la Administración del Fideicomiso 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.

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de octubre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 16, 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Yahaira Recalde
Apoderada

Paola Manosalvas
Contadora