

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, 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 al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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.

Fundamentos 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 Dos Asunto

- Como se explica ampliamente en la nota 2 (a), los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas contables y disposiciones de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y el Consejo Nacional de Valores, actualmente denominado Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, las cuales constituyen una base contable y difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta base de preparación fue adoptada para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otro propósito.
- Dirigimos la atención a la nota 2 (c) a los estados financieros, en la cual se describe que el Fideicomiso incurrió en una pérdida neta por US\$381.650 y pérdidas acumuladas por US\$388.330. La capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha depende del apoyo financiero de los Beneficiarios y/o Constituyentes hasta que el Fideicomiso alcance su punto de equilibrio.

Otra Información

La Administración es responsable por la Otra Información que incluye el “Informe de Rendición de Cuentas”, pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error significativo. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error significativo en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

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.

Responsabilidad 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 está requerido a presentar:

- 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 2018.
- 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 autónomo del negocio fiduciario.

Nuestras opiniones al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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 29, de 2019
Quito, Ecuador

SERVICIOS MAAS ECUADOR
SC - RNAE No. 860



Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

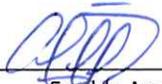
Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activo	Notas	2018	2017
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	7	206.813	355.080
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	8	506.175	-
Cuentas por cobrar comerciales		4.084	-
Anticipo dado a proveedores	9	92.169	92.301
Inversión en proyecto inmobiliario	10	7.122.389	8.277.074
Total activo corriente		7.931.630	8.724.455
Total activo		7.931.630	8.724.455


Yhaira Recalde
Gerente de Negocios Fiduciarios
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi


Freddy Angulo
Contador

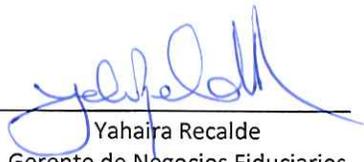
Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivo	Notas	2018	2017
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales	11	406.037	81.177
Impuestos corrientes	12	1.843	9
Anticipo recibido de clientes	13	347.428	335.297
Total pasivo corriente		755.308	416.483
Total pasivo		755.308	416.483
Patrimonio autónomo			
Aporte de los constituyentes	14	7.564.652	8.314.652
Resultados acumulados	14	(388.330)	(6.680)
Total patrimonio		7.176.322	8.307.972
Total pasivo y patrimonio		7.931.630	8.724.455


Yahaira Recalde
Gerente de Negocios Fiduciarios
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi


Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados integrales	Notas	2018	2017
Actividades ordinarias			
Ingresos por actividades ordinarias	15	1.639.091	-
Costo de ventas	16	(2.021.066)	-
Resultado bruto		(381.975)	-
Gastos de administración	16	(12.854)	(7.949)
Resultado financiero		12.628	1.216
Otros ingresos - egresos		551	53
Pérdida del ejercicio		(381.650)	(6.680)



Yahaira Recalde
Gerente de Negocios Fiduciarios
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi



Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 38 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 2018, con cifras comparativas de 2017
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Fondo patrimonial	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2017	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 de 2017	8.314.652	(6.680)	8.307.972
Restitución patrimonial	(750.000)	-	(750.000)
Resultado integral del ejercicio	-	(381.650)	(381.650)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	7.564.652	(388.330)	7.176.322


 Yahaira Recalde
 Gerente de Negocios Fiduciarios
 Fiducia S. A.


 Freddy Angulo
 Contador

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

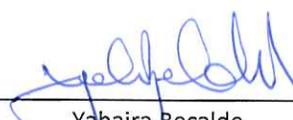
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2018	2017
Otro resultado integral	(381.650)	(6.680)
Cambios netos en activos - Aumento / Disminución:		
Inversiones en proyectos inmobiliarios	1.154.685	(970.279)
Cuentas por cobrar comerciales	(4.084)	-
Otros activos	132	9.860
Cambios netos en pasivos - Aumento / Disminución:		
Cuentas por pagar comerciales	324.860	81.177
Impuestos corrientes	1.834	9
Anticipo recibido de clientes	12.131	335.297
Efectivo neto provisto por (utilizado en) por las actividades de operación	1.107.908	(550.616)

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de flujo de efectivo	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes y otros	1.635.007	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	(527.099)	(550.616)
Impuesto a la renta pagado	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado por) en las actividades de operación	1.107.908	(550.616)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Aportes en efectivo	-	74.000
Aportes en planillas de construcción	-	827.695
Adiciones de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(506.175)	-
Efectivo neto utilizado (provisto por) en las actividades de inversión	(506.175)	901.695
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	(750.000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(750.000)	-
Disminución (incremento) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(148.267)	351.079
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	355.080	4.001
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	206.813	355.080


Yahaira Recalde
Gerente de Negocios Fiduciarios
Fiducia S. A.
En calidad de Representante Legal
de Fideicomiso Tu Casa Mupi


Freddy Angulo
Contador

Las notas en las páginas 7 a 38 son parte integral de los estados financieros.

1. Entidad que Reporta

El Fideicomiso de Administración Previo constituido el 24 de agosto de 2016, fue administrado por 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 de 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 como 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 del 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 Trasferir 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 gerente 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 existan 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 posible 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 del 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 del 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 tomará 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 de 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 9 de agosto de 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.

Con fecha 25 de octubre de 2016, se inscribió en el Registro de la Propiedad el traspaso del inmueble desde el "Fideicomiso Tu Casa CCQ" al "Fideicomiso de Administración Previo", posteriormente denominado "Fideicomiso Tu Casa MUPI".

Con fecha 8 de diciembre de 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 de 2016, se realiza la escritura No. 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 de 2016, se realiza la escritura 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 de 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.

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y sobre la base de normas contables y disposiciones de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y el Consejo Nacional de Valores, actualmente denominado Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, las cuales constituyen una base contable y difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Esta base de preparación fue adoptada para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por esta razón los estados financieros pueden no ser apropiados para otro propósito. Los estados financieros serán aprobados para su emisión por la Junta del Fideicomiso.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
NIIF 16 - Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Modificaciones y/o interpretaciones		
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 de 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 de 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 de 2019
Modificación a la NIIF 9	Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19	Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

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 en la aplicación de las nuevas normas vigentes al 1 de enero de 2018.

- **En relación a la NIIF 9**, el Fideicomiso ha efectuado una evaluación de sus impactos que incluyó la determinación de brechas entre los criterios de clasificación y medición de instrumentos financieros con respecto a los criterios actualmente utilizados y la determinación del impacto de pasar a un modelo de pérdidas esperadas para la determinación del deterioro de sus activos financieros.

Con base a la evaluación efectuada se ha determinado que no existen cambios significativos que afecten la clasificación y medición de sus activos financieros producto de la aplicación de la NIIF 9. Tampoco se han identificado impactos en las políticas contables para los pasivos financieros, ya que los nuevos requerimientos solo afectan la contabilidad para los pasivos que se encuentran designados a valor razonable con efecto en resultados, sobre los que el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 no tiene, ni tampoco han existido renegociaciones de deuda que pudieran verse afectadas por las nuevas aclaraciones sobre el tratamiento contable sobre modificación de pasivos.

En relación al nuevo modelo de deterioro, la norma requiere realizar el reconocimiento de pérdidas por deterioro basadas en pérdidas crediticias esperadas (PCE) en lugar de solo pérdidas crediticias incurridas según lo indicado en la NIC 39. Con base en las evaluaciones realizadas sobre la cartera de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso ha estimado que no hay un impacto significativo en la determinación de la provisión de pérdidas por deterioro, pero sí se modificará la política contable.

La fecha de adopción de esta nueva norma es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018. El Fideicomiso aplicará esta norma en forma prospectiva, utilizando los recursos prácticos permitidos por la norma y dado que los efectos no son significativos los saldos comparativos para el ejercicio 2017 no serán restablecidos.

- **La NIIF 16 de Arrendamientos** el Fideicomiso no reporta arrendamientos por lo que la aplicación de la NIIF 16 no tendrá impacto en los estados financieros.

b) Bases de Medición

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

c) Base de Contabilización de Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que el Fideicomiso podrá realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de negocios. Al 31 de diciembre de 2018, los estados financieros del Fideicomiso reportan una pérdida neta por US\$381.650 y pérdidas acumuladas por US\$388.330. La capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha depende del apoyo financiero de los Beneficiarios y/o Constituyentes hasta que el Fideicomiso alcance su punto de equilibrio.

d) 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 (f)	-	Deterioro de activos no financieros
Nota 4 (h)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, el Fideicomiso ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen más adelante a todos los períodos presentados en los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

El Fideicomiso ha aplicado la NIIF 15 y NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso. El Fideicomiso ha seleccionado los métodos de transición para aplicar estas normas, la información comparativa incluida en los estados financieros no ha sido restablecida; excepto por la presentación por separado de la pérdida por deterioro de los deudores comerciales.

a) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y las interpretaciones relacionadas.

Esta norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

El Fideicomiso ha adoptado la NIIF 15 utilizando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas), reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de adopción inicial (1 de enero de 2018). En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido restablecida; es decir, está presentada, como fue informada previamente, de conformidad con la NIC 18. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de información de la NIIF 15 no se han aplicado en general a la información comparativa.

Como se explica ampliamente en la nota 1 a los estados financieros, el fideicomiso reconoce el ingreso por la venta de bienes inmuebles una vez se perfeccione la transferencia de la titularidad legal a los compradores, es decir cuando se firme las respectivas escrituras de compra – venta y sean inscritos en el registro de la propiedad, para lo cual la Administración ha evaluado que la mayoría de los contratos con sus clientes representan una sola obligación de desempeño (principalmente la obligación de entregar los bienes inmuebles antes descritos). Estos ingresos han cumplido con los criterios de reconocimiento lo que no difiere materialmente con lo establecido en NIC 18.

b) NIIF 16 Arrendamientos

El Fideicomiso no reporta arrendamientos por lo que la aplicación de la NIIF 16 no tendrá impacto en los estados financieros.

c) Instrumentos Financieros

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. El Fideicomiso llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y Medición

Con base en la evaluación realizada, el Fideicomiso ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta continuarán midiéndose a valor razonable con cambios en otro resultado integral, exceptuando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

(ii) Deterioro de Valor

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El Fideicomiso eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados. Al 1 de enero de 2018, la aplicación del modelo de pérdidas esperadas para la determinación de la estimación de deterioro no ha tenido impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

(iii) Contabilidad de Cobertura

Al 1 de enero de 2018, el Fideicomiso por su objeto social no maneja contabilidad de cobertura por lo que la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

i. Activos Financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

ii. Activos Financieros Clasificados a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

iii. Instrumentos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que el Fideicomiso designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. El Fideicomiso no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.
- Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Deterioro de Activos Financieros

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. El Fideicomiso siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales del Fideicomiso.

La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

Definición de Incumplimiento

El Fideicomiso considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo al Fideicomiso, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por el Fideicomiso).

Política de Castigos

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero del Fideicomiso, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento del Fideicomiso de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Fideicomiso en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que el Fideicomiso está obligada a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en Cuentas de Activos Financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

i. Pasivos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano;
- o

- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fideicomiso gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

d) 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.

e) 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.

f) Deterioro de 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.

g) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales el Fideicomiso constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

h) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Impuesto Diferido

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

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria) en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

i) Patrimonio Autónomo

Incluye los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes que serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y los resultados que se genere una vez cumplido su objetivo por el cual fue constituido.

j) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan al Fideicomiso y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

El Fideicomiso reconoce el ingreso por la venta de bienes inmuebles una vez que se perfeccione la transferencia de la titularidad legal a los compradores, es decir cuando se firmen las respectivas escrituras de compra – venta y sean inscritos en el registro de la propiedad.

k) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

l) Inversión en Proyecto Inmobiliario – Inventario de 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.

m) 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 comerciales. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones del Fideicomiso. El Fideicomiso posee también cuentas por cobrar comerciales 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 comerciales.

Exposición al Riesgo de Crédito

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

Cuentas	2018	2017
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	206.813	355.080
Cuentas por cobrar comerciales	4.084	-
Total	210.897	355.080

Efectivo en Caja y Bancos

El Fideicomiso mantenía efectivo en caja y bancos por US\$206.813 al 31 de diciembre de 2018 (US\$355.080 en 2017), 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 Pichincha, cuya calificación de riesgo es AAA- otorgada por las calificadoras PCR Pacific S. A. y Bank Watch Ratings S. A.; y Banco Internacional cuya calificación de riesgo es AAA- / AAA otorgada por las calificadoras Bank Watch Rating S. A. y Class International Rating.

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 terceros.

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

Cuentas	2018	2017
Activo corriente	7.931.630	8.724.455
Pasivo corriente	755.308	416.483
Índice de liquidez	10,50	20,95

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	2018	2017
Total patrimonio	7.176.322	8.307.972
Total activo	7.931.630	8.724.455
Índice - ratio de capital sobre activos	0,90	0,95

7. Efectivo en Caja y Bancos

Un resumen del efectivo en caja y bancos es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Efectivo en caja	2.000	2.000
Efectivo en bancos	204.813	353.080
Total	206.813	355.080

8. Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento corresponden a certificados de depósito a plazo con Mutualista Pichincha cuyo monto asciende a US\$506.175 al 31 de diciembre de 2018 con un plazo de vencimiento de 94 días y tasa de interés del 5% con renovación automática.

9. Anticipo dado a Proveedores

Un resumen de los anticipos dados a proveedores es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Anticipo entregado a proveedores	90.968	90.968
Otros anticipos entregados	1.201	1.333
Total	92.169	92.301

Fideicomiso Tu Casa Mupi

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

10. 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 2018 y 2017:

Cuentas	Terrenos	Planificación	Tasas e impuestos legales	Construcción	Costos indirectos de construcción	Costos financieros	Disponible para la venta	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	516,121	217,031	136,644	639,939	143,517	5,653,543	-	7,306,795
Construcciones en curso, primera etapa:								
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
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	2,609,527	-	2,609,527
Saldos al 31 de diciembre de 2017	516,121	107,492	231,868	4,176,063	636,003	2,609,527	-	8,277,074
Construcciones en curso, segunda etapa:								
Adiciones	-	50,066	158,327	437,822	501,876	6,595	-	1,154,686
Retiros	(163,542)	(127,590)	(372,180)	(4,490,005)	(1,119,656)	(1,947,700)	5,911,302	(2,309,371)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	352,579	29,968	18,015	123,880	18,223	668,422	5,911,302	7,122,389

31 de diciembre de 2018

11. Cuentas por Pagar Comerciales

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Provisiones	390.965	-
Proveedores	15.072	81.177
Total	406.037	81.177

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

12. Impuestos Corrientes

Un resumen de los impuestos corrientes es como sigue:

Cuentas	2018	2017
<i>Pasivo por:</i>		
Servicio de Rentas Internas:		
Retenciones en la fuente	1.007	5
Retenciones de IVA	836	4
Saldo al final del año	1.843	9

Aspectos Tributarios

De conformidad con lo establecido en la Escritura de Constitución del Fideicomiso, mientras la legislación tributaria vigente en el país lo permita o no lo prohíba, el Fideicomiso distribuirá los beneficios tributables a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios, debiendo éstos si constituyen sujetos pasivos, declarar y pagar el respectivo impuesto a la renta que corresponda. El Fideicomiso se limitará a presentar anualmente una declaración del impuesto a la renta informativa, sin establecer impuesto causado.

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.

El 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- **Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera**

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero de 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

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

El 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

- ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
 - iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la Renta

Ingresos

- v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*
- vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- ix. Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

- xii. Se establece un impuesto a la renta único a 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 derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- xiii. Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- xv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA

- xvi. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- xvii. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- xviii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- xix. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- xx. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- xxi. Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- xxii. Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo a Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016

- xxiii. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

13. Anticipo Recibido de Clientes

Un resumen de los anticipos recibidos de clientes es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Anticipo de clientes por reservas (1)	347.224	143.930
Otros anticipos	185	191.367
Total	347.409	335.297

31 de diciembre de 2018

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

14. 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.

Restitución Patrimonial

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso reporta una restitución de aportes a los Constituyentes y/o Beneficiarios por US\$750.000 de conformidad con las resoluciones tomadas por la Junta del Fideicomiso.

15. Ingresos por Actividades Ordinarias

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Fideicomiso se describe en la nota 4 (a). Debido al método de transición elegido al aplicar la NIIF 15, la información comparativa no se ha restablecido para reflejar los nuevos requerimientos.

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Ventas de bienes inmuebles (1)	1.639.091	-
Costo de ventas	(2.021.066)	-
Margen bruto	(381.975)	-
% Margen bruto	-23%	0%

- (1) El Fideicomiso reconoce el ingreso por la venta de bienes inmuebles una vez que se perfeccione la transferencia de la titularidad legal a los compradores, es decir cuando se firmen las respectivas escrituras de compra - venta y sean inscritos en el registro de la propiedad, para lo cual la Administración ha evaluado que la mayoría de los contratos con sus clientes representan una sola obligación de desempeño (principalmente la obligación de entregar los bienes inmuebles antes descritos) y cuyos ingresos se reconocen de conformidad con los términos contractuales.

31 de diciembre de 2018

16. Costos y Gastos por Naturaleza

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Costo de ventas	2.021.066	-
Gastos de administración	12.854	7.949
Total costos y gastos por naturaleza	2.033.920	7.949

Cuentas	2018	2017
Costo de ventas	2.021.066	-
Comisiones por administración	10.892	6.568
Honorarios profesionales	1.187	1.381
Mantenimiento y reparaciones	224	-
Impuestos, tasas y contribuciones	133	-
Suministros y materiales	34	-
Otros gastos	384	-
	2.033.920	7.949

17. Contratos Suscritos

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 mantiene vigente el siguiente contrato:

Contrato de Planos Modificatorios y Rediseño Arquitectónico

Mediante la aprobación de la Junta del Fideicomiso, el 26 de octubre de 2018, el Fideicomiso Tu Casa Mupi contrata los servicios lícitos y profesionales de "Rediseño de Planos Arquitectónicos de la Segunda Etapa del Proyecto Bosques de Amaru", que presta el arquitecto, y éste a su vez, se compromete a rediseñar en los términos y condiciones estipulados por ambas partes.

18. 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.

19. Hechos Ocurridos Después del Período sobre el que se Informa

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta el 29 de abril de 2019, 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.

* * * * *