FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Administrado por FIDUCIA S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016) e Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016) e Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria al 31 de Diciembre de 2017

Anexo 1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, D.M., 27 de abril de 2018

A los Constituyentes y al Beneficiario del FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS y a FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros del FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS, al 31 de diciembre de 2017, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento para la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas Normas se describen más adelante en el párrafo Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad, conjuntamente con los requerimientos de ética establecidos que son 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.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y de utilizar el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración

tenga intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.
La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones materiales, debidas 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 Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte distorsiones materiales cuando existan. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobra la habilidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que el Fideicomiso cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan

las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016)

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2017	2016
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	6	751,478	459,755
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	7	217,080	-
Cuentas por cobrar		37,583	143,373
Costos de construcción Manzana 4	8	-	1,625,946
Bienes inmuebles terminados	9	155,810	1,425,301
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias		-	5,107
Total activo		1,161,951	3,659,482
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	-	1,002,213
Impuesto a la renta y otras obligaciones tributarias		238,867	37,888
Cuentas por pagar		92,068	87,831
Anticipos recibidos de clientes	11	24,529	1,343,226
Total pasivo		355,464	2,471,158
Patrimonio autónomo, estado adjunto		806,487	1,188,324
Total pasivo y patrimonio autónomo		1,161,951	3,659,482

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Pedro Ortiz R.
Gerente General

Viviana Pazmiño
Contadora

FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016)

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de 2017	2016
Ventas de bienes inmuebles terminados		5,762,820	1,612,897
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados		(4,247,431)	(1,244,482)
Margen bruto en ventas		1,515,389	368,415
Gastos -			
Costos indirectos cargados a resultados		(308,196)	-
Servicios de seguridad		(58,957)	(36,842)
Administración fiduciaria		(17,846)	(20,370)
De ventas		(42,947)	(136,422)
Seguros		(27,433)	-
Honorarios y otros servicios		(9,488)	(8,625)
Financieros		(1,178)	(1,590)
Notarios y registradores		(11,119)	-
No deducibles		(444)	(2,622)
Impuestos, contribuciones y otros		-	(1,000)
Otros		(11)	(1,005)
Total gastos		(477,619)	(208,476)
Otros ingresos		70,365	40,438
Resultado del año antes de impuesto a la renta		1,108,135	200,377
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	5 i	(5,107)	(11,165)
Impuesto a la renta	12	(238,851)	(33,495)
Resultado integral del año		864,177	155,717

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Pedro Ortiz R.
Gerente General

Viviana Pazmiño
Contadora

FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016)

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aportes del Constituyente	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 diciembre de 2015	1,003,245	(57,626)	945,619
Aportes del Constituyente	266,952	-	266,952
Restituciones al Constituyente	(179,964)	-	(179,964)
Resultado integral del año	-	155,717	155,717
Saldos al 31 diciembre de 2016	1,090,233	98,091	1,188,324
Aporte en efectivo Constituyente	350,000	-	350,000
Restituciones al Constituyente	(1,440,233)	(155,781)	(1,596,014)
Resultado integral del año	-	864,177	864,177
Saldos al 31 diciembre de 2017	0	806,487	806,487

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Pedro Ortiz R.
Gerente General

Viviana Pazmiño
Contadora

FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016)

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de 2017	2016
Flujos de caja de actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		4,464,242	2,034,329
Efectivo pagado a proveedores		(1,742,905)	(2,330,571)
Intereses pagados		(1,178)	(1,590)
Impuesto a la renta pagado		(33,495)	-
Otros ingresos		70,365	40,438
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		2,757,030	(257,394)
Flujos de caja de actividades de inversión			
(Incremento) disminución en inversiones a corto plazo	7	(217,081)	191,262
Efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de inversión		(217,081)	191,262
Flujos de caja de actividades de financiación			
Obligaciones financieras	10	(1,002,213)	1,000,000
(Pago) incremento de otros pasivos financieros corrientes		-	(621,165)
Aportes		(1,246,014)	86,988
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiación		(2,248,227)	465,823
Incremento neto en efectivo en bancos		291,723	399,691
Efectivo al inicio del año	6	459,755	60,064
Efectivo al final del año	6	751,478	459,755

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Pedro Ortiz R.
Gerente General

Viviana Pazmiño
Contadora

FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Notas a los Estados Financieros
Año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016)
(Expresadas en dólares estadounidenses)

(1) Operaciones

El Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis (en adelante el Fideicomiso), un fideicomiso mercantil inmobiliario, constituido en la ciudad de Quito, bajo las leyes ecuatorianas de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, mediante escritura pública otorgada el 14 de julio de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de octubre de 2014. Como tal, está sujeto a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Mediante Resolución No.SCV.IRQ.DRMV.2014.04063 de 17 de diciembre de 2014, se dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores, evento que se realizó el 28 de septiembre de 2015 bajo el No. 2015.Q.13.001659.

Mediante Resolución No. CNV-006-2013, publicada en el Registro Oficial No. 87 de 24 de septiembre de 2013, el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, definió al fideicomiso inmobiliario como el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo

El objeto del Fideicomiso es el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado "Casa Club Manzana Cuatro y Seis" en el Inmueble transferido a su patrimonio autónomo, 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 Compraventa. El Proyecto Inmobiliario comprende la construcción de: Manzana 6 (Fase I)con 26 departamentos dúplex de 89,44m2 (promedio) y 16 casas de tres plantas de 126,15m2 (promedio); y, Manzana 4 (Fase II) con 16 departamentos dúplex de 72,62m2 (promedio) y 46 casas de dos plantas de 89,44m2 (promedio).

El contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder el plazo máximo señalado por la ley. La Fiduciaria podrá declarar agotado el objeto del Fideicomiso, cuando se haya producido una cualquiera de las siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente con las tareas de liquidación del Fideicomiso: 1- Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias del contrato; 2- Por no haberse cumplido el punto de equilibrio del proyecto o de ninguna de sus fases dentro del plazo establecido en el contrato; 3- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias; 4- Por incumplimiento de los Constituyentes o Beneficiarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias; 5- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia; 6- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios, en el evento que aun n se haya establecido la fecha de arranque de ninguna fase del proyecto; y, 7- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

El Fideicomiso está domiciliado en la sede de su Fiduciaria, la compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Avenida 12 de Octubre N24-562 y Luis Cordero, Edificio World Trade Center, Torre A, Piso 1 Oficina 101; Quito, Ecuador.

(2) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso

(a) Constituyentes y Beneficiarios

Son los Constituyentes Iniciales y los Constituyentes Adherentes. Son los Constituyentes Iniciales el Fideicomiso Mercantil Global y el Fideicomiso La Balvina.

Constituyentes Adherentes: Son las personas naturales o jurídicas aprobadas por la Junta de Fideicomiso, que lleguen a suscribir Convenios de Adhesión y que en tal virtud: se adhieran y acepten, expresa e irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, todos y cada uno de los términos y condiciones estipulados en el Fideicomiso y en el convenio de adhesión correspondiente; y, transfieran bienes al Fideicomiso, a título de fideicomiso mercantil irrevocable y en los montos aprobados por la Junta del Fideicomiso, con el objeto de que sean destinados irrevocablemente al cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones del Fideicomiso.

Mediante escritura pública de 28 de diciembre de 2015, el Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco, se adhirió al Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, en calidad de Constituyente Adherente y se sometió a todos los términos y condiciones del mismo. El Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco, aportó el inmueble identificado como Casa No. 63 y el Parqueadero No. 117, que forma parte del Proyecto Inmobiliario Casa Club La Hacienda Manzana Cinco del Plan Quitumbe MII L-A. Según instrucciones del Fideicomiso Mercantil Global, Constituyente del Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco, mediante resolución de Junta de Fideicomiso de 25 de noviembre de 2015, la Fiduciaria registró el 31 de diciembre de 2015 el aporte de los inmuebles en el patrimonio autónomo del Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, al valor registrado en los libros contables del Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco, esto es US$ 51.951,51.

(b) Enajenación de derechos fiduciarios

Mediante Resolución No. CNV-006-2013, publicada en el Registro Oficial No. 87 de 24 de septiembre de 2013, el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, definió los derechos fiduciarios como el conjunto de derechos que se derivan de la calidad de beneficiario de un fideicomiso mercantil, los cuales representan el patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la fiduciaria les transfiera a título oneroso o gratuito, los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo.

Los derechos fiduciarios no serán ni podrán ser considerados como valores en los términos establecidos en la Ley de Mercado de Valores y, en tal virtud, únicamente pueden ser enajenados a cualquier título y mediante cesión realizada por escritura pública debidamente aceptada por la Fiduciaria. La Fiduciaria no procederá a registrar cesión alguna si ésta no ha autorizado previamente al cesionario expresamente y por escrito y si la cesión no cumple con todos los requisitos estipulados en el contrato y cualquier otro que sea exigido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, y en tal virtud dichas cesiones no serán oponibles a la Fiduciaria o al Fideicomiso.

Mediante escritura pública de 14 de julio de 2014 se realizó la cesión de la totalidad de los derechos fiduciarios que le correspondían al Fideicomiso La Balvina a favor del Fideicomiso Mercantil Global.

Mediante escritura pública de 29 de diciembre de 2015, se realizó la cesión de derechos fiduciarios a título de restitución fiduciaria que le correspondían al Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco a favor del Fideicomiso Mercantil Global.

(c) Transferencia de dominio y aporte a título de fideicomiso mercantil

Mediante escritura pública otorgada el 14 de julio de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad del DM de Quito el 28 de octubre de 2014, los Constituyentes Iniciales transfirieron a título de fiducia mercantil: El Fideicomiso Mercantil Global la suma de US$ 1.000. El Fideicomiso La Balvina transfirió los siguientes lotes de terreno: 1.- Lote de terreno signado como MZ 4 producto del fraccionamiento del Lote signado con la letra A, de la manzana 2, Sector 1-3, del Plan Quitumbe MII L-A, ubicado en la Avenida Llira Ñan y calle Ñusta, situado en la Parroquia Chillogallo, del Cantón Quito. Superficie total y aproximada: 6.239,19 m2. 2.- Lote de terreno producto de la unificación de la Manzana 6 A y de Manzana 6 B, que pasaron a formar un solo cuerpo del fraccionamiento del Lote signado con la letra A, de la Manzana 2, Sector 1-3, del Plan Quitumbe MII L-A, ubicado en la Avenida Llira Ñan y calle Ñusta, situado en la Parroquia Chillogallo, del Cantón Quito. Superficie total y aproximada: 4.191,09 m2.

El 22 de octubre de 2014, la Fiduciaria recibió una carta de instrucción de ANEFI S.A., representante legal del Fideicomiso La Balvina, para el registro contable de los terrenos por un monto de US$ 454.548,90 Manzana 4 y US$ 344.696,20 Manzana 6.

Adicionalmente los Constituyentes se comprometen a aportar al Fideicomiso, el dinero suficiente para la terminación del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

(d) Punto de equilibrio

Se entiende por Punto de Equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto y a cada una de las Fases que componen el mismo.

Las Juntas de Fideicomiso de 18 de marzo de 2015 y 2 de mayo de 2016, respectivamente aprobaron y declararon el Punto de Equilibrio de las Fases concernientes al Lote 6 y al Lote 4 e instruyeron a la Fiduciaria que con base a lo determinado en estas sesiones se proceda a elaborar las Certificaciones del Punto de Equilibrio de cada Fase.

(e) Fianza solidaria

Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios. Los Beneficiarios se constituyen en fiadores solidarios del Fideicomiso, frente a los acreedores, por las obligaciones del Fideicomiso. La Fiduciaria tendrá acción de repetición contra el Fideicomiso y contra los Beneficiarios, para el reembolso de las sumas que llegare a pagar con sus propios recursos por gastos e impuestos que deban ser pagados por el Fideicomiso.

(f) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

Por el contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado " FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS", el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los

Constituyentes, de la Fiduciaria, de los Promitentes Compradores, de los Beneficiarios, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por el dinero transferido por los Constituyentes Iniciales y posteriormente está integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfirieron al Fideicomiso o se generaron en virtud del cumplimiento de su objeto.

(g) Desembolsos a cargo del patrimonio autónomo

Con los recursos que integran el patrimonio autónomo y de conformidad con los términos, condiciones y limitaciones establecidas en el contrato, la Fiduciaria efectuará los siguientes desembolsos, con la prelación que a continuación se indica:

1. Los necesarios para el pago de tributos y demás gravámenes en que incurra con ocasión de la constitución, desarrollo del objeto y liquidación del Fideicomiso;
2. Los honorarios de la Fiduciaria;
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fideicomiso cuando las circunstancias así lo exijan;
4. Los necesarios para cubrir los costos directos e indirectos del Proyecto y cada una de sus Fases y demás que se relacionen con el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

Los pagos sólo los hará la Fiduciaria hasta el monto de recursos de que disponga el patrimonio autónomo. De no existir recursos en el patrimonio autónomo, serán los Beneficiarios quienes deberán proveerlos, sin que la Fiduciaria esté obligada a proveer cantidad de dinero alguna de sus propios recursos. En caso que la Fiduciaria con su patrimonio tenga que incurrir en pago de obligaciones de cualquier índole del Fideicomiso o de sus Constituyentes o Beneficiarios, especialmente tributarias, tendrá derecho de repetición contra éstos. En el evento de que no se proporcionare a la Fiduciaria los recursos suficientes para el desarrollo y ejecución de este Fideicomiso, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido.

(h) Régimen de beneficios

La Fiduciaria deberá transferir a favor de los Beneficiarios, a título de fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o en su defecto, de cada una de las Fases que alcanzaron el Punto de Equilibrio; 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 Promitentes Compradores del Proyecto de cada una de las Fases 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, 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 del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del

Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya entrega corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas trasferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

La Fiduciaria deberá transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el Inmueble y 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.

(i) Aspectos tributarios

El Fideicomiso será el que declare y pague el impuesto a la renta, de ésta generarse y ser exigible. Respecto de otras obligaciones tributarias, el Fideicomiso cumplirá dichas obligaciones, según le corresponda. En caso de no existir recursos en el Fideicomiso para el pago de las obligaciones tributarias, corresponderá a los Beneficiarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tal efecto, de no hacerlo los Beneficiarios se constituirán de pleno derecho en fiadores y garantes solidarios del Fideicomiso para el pago de tales tributos.

(3) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

Manzana 6 - Fase I

Fecha de inicio de la construcción: Abril 2015.

Mediante escritura pública otorgada el 12 de mayo de 2016 se obtuvo la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto Casa Club Manzana Seis.

La construcción se encuentra terminada. El Acta de Entrega-Recepción definitiva de la Manzana 6 – Fase 1 se encuentra suscrita con fecha 15 de septiembre de 2017.

Manzana 4 - Fase II

Fecha de inicio de la construcción: Mayo 2016.

Fecha estimada de terminación: Octubre 2017.

Mediante escritura pública otorgada el 17 de enero de 2017 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 20 de enero de 2017 se obtuvo la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto Casa Club Manzana Cuatro.

La construcción se encuentra terminada. El Acta de Entrega-Recepción definitiva de la Manzana 4 – Fase 2 se encuentra suscrita con el 30 de noviembre de 2017.

(4) Preparación de los Estados Financieros

Declaración de cumplimiento.- El Fideicomiso registra sus operaciones de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Las siguientes enmiendas a las NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros y no han tenido un efecto en los mismos:

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 12, reconocimiento de activos por impuestos	Períodos anuales iniciados el 1

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
diferidos por pérdidas no realizadas	de enero de 2017
NIC 7, iniciativa de información a revelar	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2017
NIIF 12, mejoras anuales	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2017

Las siguientes NIIF han sido adoptadas en forma anticipada en estos estados financieros y no han tenido un efecto en los mismos:

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15, ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
NIIF 9, instrumentos financieros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018

Las siguientes normas, enmiendas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, arrendamientos	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2019
NIIF 17, contratos de seguros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2021
Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28, venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha aplazada indefinidamente
Enmienda a la NIIF 2, clasificación y medición de transacciones de pagos basadas en acciones	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
Enmienda a la NIIF 4	Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018 y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Enmienda a la NIC 40, transferencia de propiedades de inversión	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
Enmienda a la NIIF 1 y NIC 28, mejoras anuales	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
CINIIF 22, operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
CINIIF 23, incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2019

El Fideicomiso no espera que el resto de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

Base de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

Moneda funcional.- Los registros contables del Fideicomiso en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal y unidad de cuenta de la República del Ecuador.

Estimaciones y juicios contables críticos.- La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

(5) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes para propósitos del estado de flujos de efectivo son definidos como el efectivo en caja y bancos en depósitos a la vista de libre disponibilidad.

(b) Activos y pasivos financieros

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Son reconocidos inicialmente al costo de negociación. Los activos financieros son designados a valor razonable con cambios en resultados si el Fideicomiso administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión del Fideicomiso.

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro. El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo financiero.

Obligaciones financieras.- Corresponden a préstamos otorgados por instituciones financieras, los cuales se registran al costo amortizado.

Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar son pasivos financieros que representan obligaciones contractuales de origen comercial de entregar efectivo en el futuro que están basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Anticipos recibidos de clientes.- Corresponde a los pagos realizados por los promitentes compradores de los bienes inmuebles del Proyecto Inmobiliario, documentados a través de contratos de promesa de compraventa, y que son utilizados para el financiamiento de las obras una vez alcanzados los factores de equilibrio. Estos anticipos son liquidados a la entrega de los bienes inmuebles terminados.

(c) Costos de construcción proyecto inmobiliario

Corresponde al valor del lote de terreno Manzana 4 y la acumulación de los costos directos e indirectos incurridos en la planificación, diseño y construcción del Proyecto Inmobiliario Fase II, los cuales fueron mantenidos en esta cuenta hasta que la Junta de Fideicomiso aprobó la liquidación de los costos de construcción de las obras y la activación del inventario de bienes inmuebles terminados.

(d) Venta de bienes inmuebles terminados

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de los bienes inmuebles del proyecto inmobiliario son reconocidos teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgada, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (i) El Fideicomiso ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; (ii) El Fideicomiso no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (iii) El importe de los ingresos

ordinarios puede medirse con fiabilidad; (iv) Se ha concretado que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y, (v) Los costos incurridos, o por incurrir, con relación a la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

(e) Costo de venta de bienes inmuebles terminados

Se obtiene del valor activado en el inventario de cada bien inmueble terminado negociado más los gastos incurridos en el proceso de transferencia y venta, los cuales son registrados en el estado de resultados.

(f) Costos excluidos de los inventarios y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren

Corresponde a aquellos costos indirectos de administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales. Entre otros, constituyen los desembolsos por comisiones en venta, gastos administrativos por contabilidad y auditoría, honorarios por la administración del Fideicomiso, gestión de cobranzas, publicidad, etc., los cuales se registran en el estado de resultados integral en el período en que se incurren.

(g) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(h) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta por pagar se calcula con base a la utilidad gravable (tributaria) registrada al final del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducciones y partidas que no son gravables o deducibles. El impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa fiscal vigente del 22%.

De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades deben determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior un anticipo del impuesto a la renta, y pagarse en el ejercicio fiscal correspondiente. El anticipo constituye un crédito para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso. Si no existiere impuesto a la renta causado, o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado, este anticipo se constituirá en un pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior. El literal b) del numeral 2, del Art. 41 "Pago del impuesto" de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno señala: "Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas". Es criterio de los asesores tributarios del Fideicomiso que para proyectos nuevos, a partir del 1 de enero de 2011, el anticipo de impuesto a la renta se paga a partir del quinto año de operación completa una vez declarado el punto de inicio, en tal virtud el Fideicomiso está exonerado del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Sobre los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a

favor de otras sociedades nacionales o extranjeras no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto, efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

(i) Impuesto por amortización de pérdidas tributarias

La pérdida tributaria que genere el reconocimiento de gastos en los períodos en los cuales no existen ingresos, de conformidad con lo establecido en el Art. 11 de la LORTI, el Fideicomiso, tendrá la posibilidad de compensarse con las utilidades gravables obtenidas dentro de los 5 años impositivos siguientes y, en caso de liquidación del Fideicomiso, el saldo de la pérdida acumulada durante los 5 ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de sus actividades, situación que se encuentra contemplada en el numeral 8 literal c del Art. 28 del Reglamento para la aplicación de la LORTI.

(6) Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del efectivo en caja y bancos, es como sigue:

	31 de diciembre de 2017	2016
Caja	-	600
Depósitos en cuenta corriente Banco Pichincha CA	121.446	207.075
Depósitos en cuenta de ahorro Banco Pichincha CA	629.966	251.247
Depósitos en cuenta de ahorro Mutualista Pichincha	66	833
Total	751.478	459.755

(7) Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2017, corresponden a un certificado de depósito a plazo en Banco General Rumiñahui S.A., por un monto de capital de US$ 217.000 más intereses por cobrar por US$ 80 por un total de US$ 217.080 que generaba una tasa de interés anual del 3.35% con vencimiento el 27 de febrero de 2018.

(8) Costos de Construcción Manzana 4

Mediante correo electrónico de 8 de agosto de 2017, la representante del Constituyente y Beneficiario señala que con base en el cuadro entregado por la Fiduciaria su acuerdo con el cierre de costos, quedando bajo responsabilidad de la Fiduciaria el seguimiento del cierre de anticipos, la entrega de contratos pendientes y que las provisiones de contratos hayan estado correctamente verificadas. Con Asiento de diario No. 9434 de 18 de julio de 2017 se realiza el cierre de costos contra la provisión y la activación del inventario de bienes inmuebles terminados de la Manzana 4 por un monto total de US$ 2.977.939,76

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de los costos de construcción proyecto inmobiliario era como sigue:

Terreno (véase Nota 2c)		454.549
Costos directos.-		
Planificación -		
Diseño arquitectónica	5.979	
Diseño electrónico y telefónico	2.687	
Declaratoria propiedad horizontal	2.055	
Administración	8.597	19.319
Urbanización -		
Obras comunales	9.203	
Urb. plataforma y lotes	69.875	
Red de alcantarillado	8.416	
Red agua portable incendios	43.455	
Red eléctrica	81.453	
Alquiler equipo transporte	8.636	221.037
Construcción -		
Preliminares	33.075	
Etapa 1	302.642	
Etapa 2	121.755	
Etapa 3	58.609	
Compras de materiales	248.954	765.035
Imprevistos		2.617
Tasas impuestos y seguros -		
Gastos notariales y legales crédito	3.360	
Varios	20	
Acometida alcantarillado	11	
Gastos legales	1.594	
Seguro todo riesgo	4.073	9.059
Total costos directos		1.017.066
Costos indirectos.-		
Honorarios de construcción	50.680	
Gerencia de proyectos	69.252	
Fiscalización	12.950	
Servicios públicos	20	
Servicios y mantenimientos	213	
Intereses	21.216	
Total costos indirectos		154.331
Total		1.625.946

(9) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2017, el inventario de bienes inmuebles terminados está conformado por los Departamentos Nos. A3, A8, B4 y B5 de la Manzana 4 con un costo total de US$ 155.810.

Al 31 de diciembre de 2016, el inventario de bienes inmuebles terminados estaba conformado por 21 unidades de la Manzana 6 cuyo costo ascendía a US$ 1.425.301

(10) Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre de 2016, correspondía a una operación de crédito concedida por la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US$ 1.000.000 a una tasa de interés anual del 6% con vencimiento en junio de 2019. Estas obligaciones bancarias fueron totalmente canceladas por el Fideicomiso durante el ejercicio 2017.

(11) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de esta cuenta era de US$ 24.529, y correspondía a los valores recibidos de clientes (promitentes compradores) que estaban documentados a través de contratos de promesa de compraventa que serán liquidado en el año 2018 con la entrega del bien inmueble vendido y el perfeccionamiento de las escrituras de trasferencia de dominio en el registro de la propiedad (US$ 1.343.226 en 2016).

(12) Impuesto a la Renta

El detalle de las conciliaciones de impuesto a la renta preparadas por el Fideicomiso, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	1.108.135	200.377
Más: Gastos no deducibles locales	444	2.622
Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	22.894	(50.749)
Utilidad gravable	1.085.685	152.250
Impuesto a la renta causado tarifa del 22%	238.851	33.495

(13) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Quito, D.M., 27 de abril de 2018

A los Constituyentes y al Beneficiario del FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS y a FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Hemos auditado el estado de situación financiera del FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS, al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 27 de abril de 2018.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre dichos estados financieros básicos tomados en conjunto, y no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con las normas legales que sean aplicables en la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento con relación a ciertos términos de los contratos fiduciarios, leyes y regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión se consideren incumplimientos durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo.

En adición al trabajo de auditoría y en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 6 y 15 de la Resolución CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, efectuamos las pruebas necesarias para determinar el cumplimiento por parte del Fideicomiso de los aspectos específicos indicados en el Anexo 1 adjunto a este informe, así como de los criterios de aplicación, que son responsabilidad de su Administración.

La información suplementaria contenida en el Anexo 1, que surge de los registros contables y demás documentación que nos fue exhibida, se presenta en conformidad con la Resolución CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, se expone razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos tomados en su conjunto.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Constituyentes y el Beneficiario del FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en conformidad con las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo.

Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

FIDEICOMISO CASA CLUB MANZANA CUATRO SEIS
Anexo 1

	Si Cumple	No cumple	No Aplica	Observaciones
- Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley	X			
- Evaluación y recomendaciones sobre el control interno	X			
- Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley	X			
- Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores	X			
- Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	X			
- Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	X			
- Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo			X	No existen hechos que afecten el normal desarrollo del negocio fiduciario y puedan retardar su terminación
- Opinión sobre la razonabilidad de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	X			