

**Fideicomiso Estancias de la Armenia III
Administrado por Fiducia S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles**

**Estados Financieros por el Año Terminado el
31 de Diciembre de 2018 con cifras
comparativas del año 2017 e
Informe de los Auditores Independientes**

Fideicomiso Estancias de la Armenia III
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2018
con cifras comparativas del año 2017 e Informe de los Auditores
Independientes

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 sobre la Información
Suplementaria al 31 de Diciembre de 2018

Informe de los auditores independientes sobre: Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley; Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso; Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato; 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; y, Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Informe de los Auditores Independientes

Quito, D.M., 30 de abril de 2019

A los Constituyentes y al Beneficiario del Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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 Estancias de la Armenia III, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, 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 Estancias de la Armenia III, al 31 de diciembre de 2018, 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 sobre 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 requerimientos legales y regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 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, nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, evaluación y recomendaciones sobre el control interno y cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, se emiten por separado.

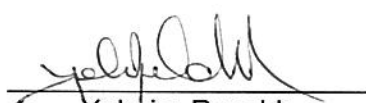
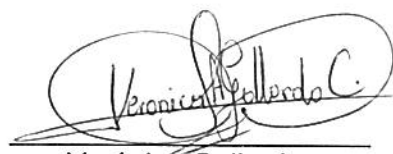


Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

Fideicomiso Estancias de la Armenia III**Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos****Mercantiles****Estado de Situación Financiera****Al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

		31 de diciembre de	
	Notas	2018	2017
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	6	407.275	281.292
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	7	-	549.981
Cuentas por cobrar clientes y otras		246.854	4.352
Costos de construcción proyecto inmobiliario	8	1.434.950	1.122.151
Bienes inmuebles terminados	9	<u>3.429.939</u>	-
Total activo corriente		5.519.018	1.957.776
Activo no corriente			
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	5 i	<u>13.698</u>	<u>9.775</u>
Total activo		<u>5.532.716</u>	<u>1.967.551</u>
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras corto plazo	10	842.529	-
Provisiones		72.159	-
Cuentas por pagar proveedores		33.365	121.873
Obligaciones tributarias		<u>9.039</u>	<u>795</u>
Total pasivo corriente		957.092	122.668
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras largo plazo	10	1.549.996	-
Anticipos recibidos de clientes	11	<u>810.001</u>	<u>187.229</u>
Total pasivo no corriente		<u>2.359.997</u>	<u>187.229</u>
Total pasivo		3.317.089	309.897
Patrimonio autónomo, estado adjunto		<u>2.215.627</u>	<u>1.657.654</u>
Total pasivo y patrimonio autónomo		<u>5.532.716</u>	<u>1.967.551</u>

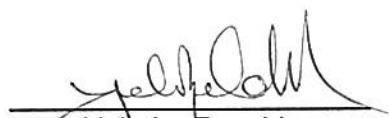
Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros
Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Verónica Gallardo
Contadora

Fideicomiso Estancias de la Armenia III
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas
del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas de bienes inmuebles terminados		718.579	-
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados		<u>(481.357)</u>	-
Margen bruto en ventas		<u>237.222</u>	-
Gastos -			
Honorarios de comercialización		(140.745)	-
De ventas		(48.217)	(24.605)
Guardianía		(29.042)	(762)
Administración fiduciaria	12	(18.816)	(4.342)
Otros honorarios y servicios		(9.184)	(547)
Papelería		(6.833)	(1.164)
Mantenimiento y reparaciones		(4.945)	-
Impuestos, contribuciones y otros		(2.000)	-
Financieros		(3.027)	(96)
Otros		<u>(228)</u>	<u>(368)</u>
Total gastos		(263.037)	(31.884)
Otros ingresos		<u>9.895</u>	<u>4.999</u>
Resultado del año antes de impuesto a la renta		(15.920)	(26.885)
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	5 i	<u>3.923</u>	<u>7.011</u>
Resultado integral del año		<u>(11.997)</u>	<u>(19.874)</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada Especial

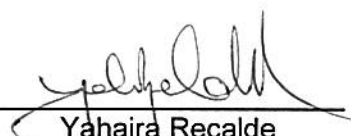

Verónica Gallardo
Contadora

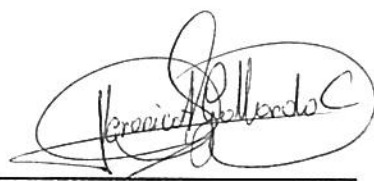
Fideicomiso Estancias de la Armenia III
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas
del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes</u> <u>de los</u> <u>Constituyentes</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2016	967.435	(19.687)	947.748
Aporte en efectivo Constituyentes	729.780	-	729.780
Resultado integral del año	-	(19.874)	(19.874)
Saldos al 31 diciembre de 2017	1.697.215	(39.561)	1.657.654
Aporte en efectivo Constituyentes	569.970	-	569.970
Resultado integral del año	-	(11.997)	(11.997)
Saldos al 31 diciembre de 2018	<u>2.267.185</u>	<u>(51.558)</u>	<u>2.215.627</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial


 Verónica Gallardo
 Contadora

Fideicomiso Estancias de la Armenia III

Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Mercantiles

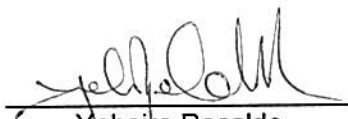
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Efectivo pagado a proveedores		(273.395)	(21.121)
Intereses pagados		(3.027)	(96)
Otros ingresos		<u>9.895</u>	<u>4.999</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(266.527)</u>	<u>(16.218)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	7	549.981	(549.981)
Costos de construcción proyecto inmobiliario		(312.799)	(71.492)
Bienes inmuebles terminados	9	<u>(3.429.939)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(3.192.757)</u>	<u>(621.473)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Obligaciones financieras	10	2.392.525	-
Anticipos recibidos de clientes	11	622.772	187.229
Aportes del Constituyente		<u>569.970</u>	<u>729.780</u>
Efectivo proveniente de actividades de financiación		<u>3.585.267</u>	<u>917.009</u>
Aumento neto en el efectivo		125.983	279.318
Efectivo al inicio del año	6	<u>281.292</u>	<u>1.974</u>
Efectivo al final del año	6	<u>407.275</u>	<u>281.292</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada Especial


Verónica Gallardo
Contadora

Fideicomiso Estancias de la Armenia III
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Notas a los Estados Financieros
Año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas del año 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)

(1) Operaciones

El Fideicomiso Estancias de la Armenia III (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 5 de agosto de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 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.2015.0190 de 27 de enero de 2015, se dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, evento que se realizó el 27 de julio de 2015 bajo el No. 2015.Q.13.001614.

La Disposición General 9.3 de la Sección IV del Título XIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, señala que se entiende por fideicomiso inmobiliario al 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 "Mirador del Valle" en el Inmueble transferido a su constitución, con el dinero entregado por los Constituyentes y, una vez alcanzado el punto de equilibrio también con el dinero entregado por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. El Proyecto Inmobiliario comprende la construcción de 180 departamentos de 68,65m² distribuidos en 15 torres de 3 pisos cada una con 12 departamentos por torre.

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 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; 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 y su Reforma

(a) Constituyentes y Beneficiarios

Son Constituyentes Iniciales, el Fideicomiso Mercantil Global y la compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.

Es único Beneficiario, el Fideicomiso Mercantil Global.

Son Constituyentes Adherentes 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.

(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 a 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 otorgada el 5 de agosto de 2014 se instrumentó la cesión del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que le correspondían a la compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., a favor del Fideicomiso Mercantil Global.

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

Los Constituyentes Iniciales transfirieron a título de fiducia mercantil irrevocable: El Fideicomiso Mercantil Global la suma de US\$ 1.000. La compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., transfirió el lote de terreno No. 10 de la subdivisión denominada Rancho "Z" situado en el sector Cornejo Alto, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha. Superficie total y aproximada: 16.792,11 m².

El 4 de agosto de 2014, la Fiduciaria recibió una carta instrucción de la compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., para el registro contable del costo del terreno aportado al Fideicomiso por la suma de US\$ 876.835,27.

Adicionalmente los Constituyentes se comprometen a aportar al Fideicomiso todo 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. Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financiero.

(e) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

Por el contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Estancias de la Armenia III", 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 transfirieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto.

(f) 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 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.

(g) 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 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, 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 realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes 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 transferencias 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.

(h) 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.

(i) Rendición de Cuentas

Mediante escritura pública de 30 de noviembre de 2015 se reformó el contrato de fideicomiso por lo siguiente: "12.2.4.- Recibir de la FIDUCIARIA la rendición de cuentas del FIDEICOMISO con periodicidad semestral, mientras la JUNTA DEL FIDEICOMISO no instruya a la FIDUCIARIA, la entrega de la rendición de cuentas en una periodicidad diferente; y "15.4.- Rendir cuentas a los BENEFICIARIOS de forma semestral, mientras la JUNTA DEL FIDEICOMISO no instruya a la FIDUCIARIA, la entrega de la rendición de cuentas en una periodicidad diferente; en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y más normas vigentes; así como remitir mensualmente a los BENEFICIARIOS los estados financieros del FIDEICOMISO".

(3) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

Fecha de inicio de la construcción: 11 de diciembre de 2017 con las obras preliminares.

La Junta de Fideicomiso de 22 de febrero de 2018 aprobó la factibilidad del proyecto considerando el cambio de las especificaciones a 180 departamentos distribuidos en 15 torres de 3 plantas cada una, es decir 12 departamentos por torre,

y se declaró alcanzado el punto de equilibrio. El proyecto tendrá calificación de vivienda de interés prioritario y será construido por etapas.

Mediante escritura pública de 1 de agosto de 2018 inscrita en el registro de la propiedad el 6 de agosto de 2018 se suscribió la declaratoria de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario.

Fecha estimada de terminación de las obras y entrega a los promitentes compradores de las unidades habitacionales: 24 meses contados a partir de la certificación del punto de equilibrio, esto es febrero de 2020.

Al 31 de enero de 2019, el fiscalizador establece un registro de avance de obra del 56.01% y un avance económico del 57.14%.

(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). Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 14 de marzo de 2019.

Normas nuevas, modificaciones y/o interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas.- A la fecha de emisión de los 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:

Norma	Tema	Aplicación
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 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	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	1 de enero de 2019

La Administración del Fideicomiso no considera que las nuevas normas, modificaciones, 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

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar son pasivos financieros al costo 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 aportado al patrimonio autónomo del Fideicomiso y la acumulación de los costos directos e indirectos incurridos en la planificación, diseño y construcción del Proyecto Inmobiliario, los cuales serán mantenidos en esta cuenta hasta que la Junta de Fideicomiso apruebe 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 imposables o deducciones y partidas que no son gravables o deducibles. El impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa fiscal societaria vigente del 25% (22% en 2017). La tarifa impositiva será del 28% cuando: a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI); o, b) 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 es residente fiscal del Ecuador.

De acuerdo a lo establecido en la LORTI, 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 más las retenciones en la fuente de impuesto a la renta, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado. 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.

(i) Impuesto por amortización de pérdidas tributarias

La pérdida tributaria que genere el reconocimiento de gastos en los periodos 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 (activo financiero al costo), es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja chica	300	300
Depósitos en cuenta corriente Banco Pichincha CA	9.007	107.632
Depósitos en cuenta corriente Banco General Rumiñahui SA	202.823	7.617
Depósitos en cuenta de ahorros Banco Pichincha CA	<u>195.145</u>	<u>165.743</u>
Total	<u>407.275</u>	<u>281.292</u>

Banco Pichincha C.A., y Banco General Rumiñahui S.A., cuentan con una calificación de riesgo AAA-otorgada por la agencia calificadora de riesgo PCR Pacific S.A.

(7) Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

Al 31 de diciembre de 2018, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento fueron liquidados. Al 31 de diciembre de 2017, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento correspondían a 3 certificados de depósito a plazo en Banco General Rumiñahui S.A., que sumaban US\$ 548.476 más intereses por US\$ 1.505 por un valor total de US\$ 549.981, que generaban una tasa de interés anual que oscilaba entre 3,00% y 3,75% con vencimiento final el 29 de enero de 2018.

(8) Costos de Construcción Proyecto Inmobiliario

Un resumen de los costos de construcción proyecto inmobiliario (Torres 8 a 15), es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno (véase Nota 2 c)	458.842	876.835
Costos directos	923.172	2.045
Costos indirectos	<u>52.936</u>	<u>243.271</u>
Total	<u>1.434.950</u>	<u>1.122.151</u>

Mediante escritura pública de 19 de septiembre de 2017, en garantía de las obligaciones financieras concedidas por Banco General Rumiñahui S.A., por US\$ 3.2 millones, el Fideicomiso otorgó hipoteca abierta sobre el lote de terreno fideicomitido y construcciones.

(9) Bienes Inmuebles Terminados

La Junta de Fideicomiso de 3 de diciembre de 2018 aprobó la liquidación parcial del costo del proyecto inmobiliario correspondiente a la Etapa I por las Torres 1 a 7 con sus respectivas obras de urbanización, con saldos del estado de situación financiera al 30 de noviembre de 2018.

La liquidación aprobada consideró entre otros aspectos: i) Costo total del terreno distribuido para los 180 departamentos y 180 parqueaderos; ii) Costo directo torres 1 a 7 a noviembre 2018 más provisión con contratos distribuido para los 84 departamentos y 84 parqueaderos que se están activando; iii) Urbanización a noviembre 2018; iv) Declaratoria de propiedad horizontal, planificación e impuestos a noviembre 2018 se reparten para los 180 departamentos y 180 parqueaderos; v) Gerencia de proyecto, honorarios de construcción, lo que consta en contratos se reparte para los 180 departamentos y 180 parqueaderos; y, vi) Fiscalización, guardianía y financieros a noviembre 2018, se reparten para los 84 departamentos y 84 parqueaderos.

Mediante Asiento de diario No. 6832 de 4 de diciembre de 2018 el Fideicomiso procedió al registro contable de la liquidación del costo, cuyo resumen es como sigue:

Terreno (véase Nota 2 c)	417.993
Costo directo	2.629.879
Costo Indirecto	<u>863.423</u>
Total	<u>3.911.295</u>

Como resultado de la liquidación parcial del costo del proyecto inmobiliario correspondiente a las Torres 1 a 7, el inventario de bienes inmuebles terminados a esa fecha quedó conformado de la siguiente manera:

<u>Unidades</u>	<u>No.</u>	<u>Costo</u>
Departamentos	84	3.664.808
Parqueaderos	84	<u>246.487</u>
Total		<u>3.911.295</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del inventario de bienes inmuebles terminados, es como sigue:

<u>Unidades</u>	<u>No.</u>	<u>Costo</u>
Departamentos	73	3.212.795
Estacionamientos	74	<u>217.144</u>
Total		<u>3.429.939</u>

Mediante escritura pública de 19 de septiembre de 2017, en garantía de las obligaciones financieras concedidas por Banco General Rumiñahui S.A., por US\$ 3.2 millones, el Fideicomiso otorgó hipoteca abierta sobre el lote de terreno fideicomitido y construcciones.

(10) Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre de 2018, las obligaciones financieras corresponden a una línea de crédito aprobada por Banco General Rumiñahui S.A., cuyo detalle por operación es el siguiente:

	<u>No.</u>	<u>Emisión</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Plazo</u>	<u>Saldo</u>
Corto plazo -	56731700	05/06/2018	05/12/2019	9,76%	548	842.529
Largo plazo -	57433200	15/08/2018	12/02/2020	9,76%	549	1.049.996
	58397600	05/12/2018	05/06/2020	9,76%	548	500.000
		Subtotal largo plazo				1.549.996
		Total				2.392.525

Mediante escritura pública de 19 de septiembre de 2017, en garantía de las obligaciones financiera concedidas por Banco General Rumiñahui S.A., por US\$ 3.2 millones, el Fideicomiso otorgó hipoteca abierta sobre el lote de terreno fideicomitido y construcciones.

(11) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de esta cuenta es de US\$ 810.001 (US\$ 187.229 en 2017) y corresponde a los valores recibidos de clientes (promitentes compradores) que están documentados a través de contratos de promesa de compraventa que serán liquidados con la entrega del bien inmueble vendido.

(12) Remuneraciones y Comisiones en Beneficio de la Administradora

La Administradora cobra al Fideicomiso un honorario por administración y manejo calculado con base al contrato por lo cual al 31 de diciembre de 2018 recibió US\$ 18.816 (US\$ 4.342 en 2017).

(13) Impuesto a la renta

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.

(14) Principales Contratos Vigentes

Contrato de dirección técnica y administración de la construcción.- Suscrito el 5 de febrero de 2018 con la Compañía Constructora Inmobiliaria Construecuador S.A., para que realice la dirección técnica y administración de la construcción del proyecto; para cuyo efecto deberá sujetarse al estudio de suelos, planificación, arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas, demás especificaciones técnicas relacionadas con el proyecto, así como a los estudios, planificación, cálculos y diseños que han sido realizados por los correspondientes profesionales a cargo; que han sido entregado al Constructor, quien expresamente declara haberlos estudiado y conocerlos a cabalidad. El Fideicomiso reconocerá como honorarios US\$ 19.236,19 más IVA por 24 meses a partir de enero de 2018.

Contrato de planificación arquitectónica.- Suscrito el 4 de septiembre de 201 con el señor Telmo Efraín Vanegas Quiroz para que realice la planificación arquitectónica del proyecto inmobiliario. La planificación arquitectónica se realizará conforme a especificaciones señaladas en el contrato. Se encargará de realizar con total

diligencia y agilidad, la labores allí discretas que son: análisis estructural, diseño de cimentación y estructura en hormigón armado, planos estructurales y memoria técnica. Se reconocerá como honorarios de US\$ 6.296,10 más IVA.

Contrato de gerencia de proyecto.- Suscrito el 5 de febrero de 2018 con la Compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A; para que se responsabilice de todas las actividades inherentes a la naturaleza del contrato y sus funciones como gerente de proyecto. El Fideicomiso reconocerá como honorarios US\$ 16.488,16 más IVA por 24 meses.

Contrato de comercialización.- Suscrito el 5 de febrero de 2018 con la Compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., para que se ocupe de ofrecer en venta el proyecto inmobiliario, a través de la elaboración de contratos de reserva, promesas de compraventa y compraventas definitivas o restitución de los derechos fiduciarios y/o inmuebles respectivas, que deberán ser suscritos por el fideicomiso y las personas interesadas en adquirir tales inmuebles. El contrato tendrá vigencia desde la suscripción hasta la terminación del proyecto inmobiliario. El Fideicomiso reconocerá como honorarios 2% más IVA mensuales del total de ventas efectivas del proyecto.

Contrato de fiscalización.- Suscrito el 15 de noviembre de 2017 con la señora Alba Lucia Neiba, para desempeñe las funciones de fiscalizador. El Fideicomiso pagará como honorarios profesionales la suma de US\$ 1.500 más IVA dentro de la etapa pre operativa, mientras que el valor a cancelar en la etapa de construcción es de US\$ 3.000 más IVA.

(15) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.

* * * * *

Informe de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria al 31 de Diciembre de 2018

Quito, D.M., 30 de abril de 2019

A los Constituyentes y al Beneficiario del Fideicomiso Estancias de la Armenia III y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III, al 31 de diciembre de 2018 y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 30 de abril de 2019.

Responsabilidades de la administración sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales

La Administración del Fideicomiso es responsable por el cumplimiento de los términos del contrato de fideicomiso, regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y otras leyes aplicables a la actividad, la normatividad y disposiciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no realizar actividades que no están permitidas en esa normativa.

Responsabilidades del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. El cumplimiento de las obligaciones establecidas y sobre las actividades realizadas enmarcadas en la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, aplicables a esta clase de actividades, es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley

A fin de obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 están libres de distorsiones materiales, efectuamos pruebas de cumplimiento a ciertos términos del contrato de fideicomiso, regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y otras leyes aplicables a la actividad y la normatividad y disposiciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores,

actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Sin embargo, nuestro objetivo no fue el de expresar una opinión sobre el cumplimiento general y total de la citada normativa, por lo tanto no expresamos tal opinión.

Distorsiones materiales de incumplimiento, son fallas o violaciones a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, a los términos de los contratos o realizar actividades no permitidas, que nos llevan a concluir que la acumulación de distorsiones resultantes de tales fallas o violaciones es material para los estados financieros. Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento no revelaron distorsiones de incumplimiento de contratos, leyes y regulaciones o actividades no permitidas.

Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso

Con base en el resultado de nuestros procedimientos de auditoría expresamos que, la contabilidad del Fideicomiso refleja el cumplimiento del objeto del mismo.

Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

Con base en el resultado de nuestros procedimientos de auditoría expresamos que, no encontramos distorsiones materiales de incumplimiento de la Fiduciaria a las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso.

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

Con base en el resultado de nuestros procedimientos de auditoría expresamos que, no existen hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del Fideicomiso y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación.

Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

Con base en el resultado de nuestros procedimientos de auditoría expresamos que, en aplicación de NIIF, no existen inconsistencias materiales respecto a la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del Fideicomiso.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento del Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso Estancias de la Armenia III, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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