

**Fideicomiso Hacienda Umbría
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 Hacienda Umbría
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

Al Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso Hacienda Umbría 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 Hacienda Umbría, 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 Hacienda Umbría, 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.

Párrafos de énfasis en dos asuntos

Tal como se explica en la Nota 2 a los estados financieros, mediante comunicación de 26 de marzo de 2019, el Constituyente y Beneficiario instruyó a la Fiduciaria proceda con la liquidación del Fideicomiso Hacienda Umbría, una vez que ha cumplido con los objetivos propuestos del mismo.

Tal como se explica en la Nota 13 a los estados financieros, las pérdidas acumuladas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 ascienden a US\$ 821.338 y han generado un saldo negativo en el patrimonio autónomo de US\$ 820.338. En virtud de las proyecciones realizadas por la Fiduciaria respecto de la liquidación final del Fideicomiso en 2019, las que reflejan que existirá al liquidar los activos y pasivos del Fideicomiso una pérdida acumulada de aproximadamente US\$ 615.000 que de acuerdo al régimen de beneficios establecido en el contrato de fideicomiso, a la liquidación del mismo, deberá ser asumido por el Constituyente y Beneficiario.

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:

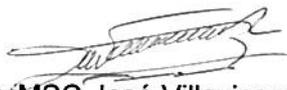
- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una 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.



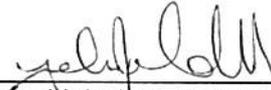
Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

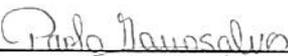
Fideicomiso Hacienda Umbría
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en banco	6	2.262	5.647
Cuentas por cobrar clientes	7	192.857	70.000
Bienes inmuebles terminados	8	<u>679.097</u>	<u>1.175.176</u>
Total activo corriente		874.216	1.250.823
Activo no corriente			
Impuesto diferido	9	<u>12.650</u>	<u>108.317</u>
Total activo		<u>886.866</u>	<u>1.359.140</u>
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Obligaciones tributarias		21	18
Anticipos recibidos de clientes	10	93.969	62.205
Cuentas por pagar Constituyente		<u>1.613.214</u>	<u>-</u>
Total pasivo corriente		1.707.204	62.223
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar Constituyente	11	<u>-</u>	<u>2.017.765</u>
Total pasivo		1.707.204	2.079.988
Patrimonio autónomo, estado adjunto		<u>(820.338)</u>	<u>(720.848)</u>
Total pasivo y patrimonio autónomo		<u>886.866</u>	<u>1.359.140</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial

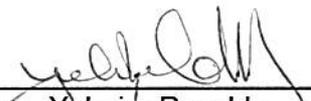

 Paola Manosalvas
 Contadora

Fideicomiso Hacienda Umbría
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		500.000	558.338
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados		<u>(666.176)</u>	<u>(558.456)</u>
Margen bruto en ventas		<u>(166.176)</u>	<u>(118)</u>
Gastos -			
Administración fiduciaria	12	(6.211)	(6.093)
Honorarios		(1.187)	(1.711)
Impuestos, contribuciones y otros		(250)	(250)
Otros		<u>(97)</u>	<u>(452)</u>
Total gastos		(7.745)	(8.506)
Resultado del año antes de impuesto a la			
renta		(173.921)	(8.624)
Impuesto diferido	9	<u>74.431</u>	<u>151.792</u>
Resultado integral del año		<u>(99.490)</u>	<u>143.168</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial

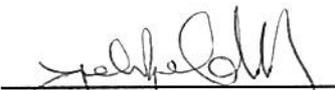

 Paola Manosalvas
 Contadora

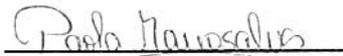
Fideicomiso Hacienda Umbría
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas
del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes de los Constituyentes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2016		1.000	(865.016)	(864.016)
Resultado integral del año		<u>-</u>	<u>143.168</u>	<u>143.168</u>
Saldos al 31 diciembre de 2017		1.000	(721.848)	(720.848)
Resultado integral del año		<u>-</u>	<u>(99.490)</u>	<u>(99.490)</u>
Saldos al 31 diciembre de 2018	13	<u>1.000</u>	<u>(821.338)</u>	<u>(820.338)</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial


 Paola Manosalvas
 Contadora

Fideicomiso Hacienda Umbria

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

Mercantiles

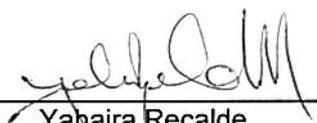
Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		377.143	488.338
Efectivo pagado a proveedores y Constituyente		(908.374)	(899.436)
Impuestos		3	(10.239)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(531.228)</u>	<u>(421.337)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Bienes inmuebles terminados		496.079	388.292
Efectivo proveniente de actividades de inversión		<u>496.079</u>	<u>388.292</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Anticipos recibidos de clientes	10	<u>31.764</u>	<u>36.422</u>
Efectivo proveniente de actividades de financiación		<u>31.764</u>	<u>36.422</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(3.385)	3.377
Efectivo al inicio del año	6	<u>5.647</u>	<u>2.271</u>
Efectivo al final del año	6	<u>2.262</u>	<u>5.648</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


Yajaira Recalde
Apoderada Especial


Paola Manosalvas
Contadora

Fideicomiso Hacienda Umbría
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 2017
(Expresadas en dólares estadounidenses)

(1) Operaciones

El Fideicomiso Hacienda Umbría (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 16 de mayo 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.2014.3757 de 12 de noviembre de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, evento que se realizó el 5 de enero de 2015 bajo el No. 2015.Q.13.001447.

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 "Hacienda Umbría" en el inmueble adquirido. El Proyecto podrá desarrollarse con el dinero entregado por el Constituyente; así como por los dineros entregado por los clientes, en cumplimiento de los contratos suscritos por estos con el Fideicomiso. El dinero entregado por los clientes podrá ser utilizado en el proyecto una vez alcanzado el punto de equilibrio.

El Proyecto Inmobiliario comprende la subdivisión de la Hacienda Umbría, que consta de 65 hectáreas agrícolas, en 26 lotes con un mínimo de 2 hectáreas cada uno (lotización de haciendas), sin obras de infraestructura ni construcciones ya que el acceso será por caminos agrícolas vecinales. No habrá linderos físicos entre lote y lote y se sembrarán mojones, los cuales fijarán un lindero virtual.

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) Liquidación y Terminación del Fideicomiso

Mediante comunicación de 26 de marzo de 2019, el Constituyente y Beneficiario instruye a la Fiduciaria proceda con la liquidación del Fideicomiso Hacienda Umbría, una vez que ha cumplido con los objetivos propuestos del mismo.

(3) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso

(a) Constituyente y Beneficiario

Es Constituyente y Beneficiario, el señor Álvaro Francisco Sergio Samper Quevedo.

(b) Transferencia de dominio

El Constituyente transfiere a título de fiducia mercantil irrevocable los siguientes bienes: La suma de US\$ 1.000. Adicionalmente el Constituyente se compromete 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.

(c) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

Por el contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado " Fideicomiso Hacienda Umbría", el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos del Constituyente, de la Fiduciaria, de los clientes, del Beneficiario, 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 los bienes transferidos por el Constituyente 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.

(d) Compraventa de inmueble

La Junta de Fideicomiso de 16 de mayo de 2014, resolvió que el precio por la venta del inmueble es de de US\$ 3.242.403 pagadero una vez cumplido el punto de equilibrio, con los recursos del Fideicomiso, y de la siguiente manera: el 50% hasta un año después de cumplido el punto de equilibrio; y, el 50% restante hasta dos años después de cumplido el punto de equilibrio.

Mediante escritura pública de 2 de septiembre de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía el 3 de octubre de 2014, se realizó la compraventa con la cual el Fideicomiso adquirió al Sr. Álvaro Samper Quevedo el lote de terreno signado con el No. 6, perteneciente a la Hacienda Umbría, situada en la parroquia Aloasí, sector El Chaupi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, en los términos y condiciones establecidos en la Junta del Fideicomiso de 17 de mayo de 2014. El precio de venta fue de US\$ 3.242.403 y la forma de pago establecida fue 50% hasta un año después de cumplido el punto de equilibrio y 50% hasta dos años después de cumplido el punto de equilibrio.

(e) Punto de equilibrio

Es el conjunto de condiciones técnicas y legales 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.

El 26 de marzo de 2015, la Fiduciaria considerando que se han cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras, certificó como cumplido el punto de equilibrio.

(f) Desembolsos a cargo del patrimonio autónomo

Con los recursos que integran el patrimonio autónomo, 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) 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.

(h) Régimen de beneficios

La Fiduciaria deberá transferir a los Beneficiarios, el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como 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 distribuirá de haberlos, los beneficios tributables a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios, debiendo éstos declarar/pagar el

respectivo impuesto a la renta informativa, sin establecer impuesto causado. De esto no ser legalmente posible, será el propio Fideicomiso 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.

(j) Rendición de Cuentas

La Fiduciaria está obligada a rendir cuentas a los Beneficiarios, de forma mensual en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y sus Reglamentos y más normas vigentes así como remitir mensualmente a los Beneficiarios los estados financieros del Fideicomiso.

(4) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

La Junta de Fideicomiso de 16 de mayo de 2014 aprobó las especificaciones del proyecto, el presupuesto y el estudio de factibilidad presentadas por el Constituyente.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no había suscrito ningún acta de entrega-recepción del Proyecto con el fiscalizador y gerente de proyecto.

(5) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Preparación de los estados financieros

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.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 15 de enero de 2019.

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

Esta presentación de los estados financieros de acuerdo a las NIIF, requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones contables críticas y ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

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:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación</u>
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

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación</u>
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 NIC 23 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. 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 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.

(b) 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.

(c) 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 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.

(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 societaria vigente del 25% (22% en 2017). La tarifa impositiva será del 28% cuando: a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, 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 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 Banco

Corresponde a los depósitos en cuenta corriente (activo financiero medido al costo) en Banco de la Producción Produbanco S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 era de US\$ 2.262 (US\$ 5.647 en 2017). Produbanco S.A., mantiene una calificación AAA- otorgada por las agencias de calificación de riesgo PCR Pacific S.A y Bank Watch Ratings S.A.

(7) Cuentas por Cobrar Clientes

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, es como sigue:

		31 de diciembre de	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Lote</u>	<u>Cliente</u>		
6 L	Guzmán Zambrano María Augusta	-	70.000
6 Q	Tobar Cordovez Felipe Andrés	102.857	-
6 Ñ	Rosenfeld Seeger Sonia Michele	<u>90.000</u>	<u>-</u>
	Total	<u>192.857</u>	<u>70.000</u>

(8) Bienes inmuebles terminados

Un resumen del inventario de bienes inmuebles terminados, es como sigue:

		31 de diciembre de	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lotes de terreno		942.268	1.608.444
Provisión valor neto de realización		<u>(263.171)</u>	<u>(433.268)</u>
Total		<u>679.097</u>	<u>1.175.176</u>

Al 31 de diciembre de 2018 el inventario estaba conformado por los siguientes ocho lotes de terreno pendientes de comercializar: 6H, 6I, 6J, 6K, 6R, 6S, 6U y 6W.

(9) Provisión Valor Neto de Realización del Inventario de Bienes Inmuebles Terminados e Impuesto Diferido

El Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 405 de 29 de diciembre de 2014, incluyó aspectos relevantes relativos al reconocimiento de impuestos diferidos. Bajo aspectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable se permitió el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos. En el caso del Fideicomiso únicamente aplica para pérdidas tributarias de ejercicios anteriores aplicada a la provisión valor neto de realización del inventario de bienes inmuebles terminados cuyo movimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión valor neto de realización -		
Saldo inicial	(433.268)	(603.492)
Ingresos por deterioro de inventarios	<u>170.097</u>	<u>170.224</u>
Saldo final	<u>(263.171)</u>	<u>(433.268)</u>
Impuesto diferido -		
Saldo inicial	108.317	126.689
Pérdidas por deterioro de inventarios	<u>(95.667)</u>	<u>(18.372)</u>
Saldo final	<u>12.650</u>	<u>108.317</u>
Impuesto diferido neto en resultados	<u>74.430</u>	<u>151.852</u>

El impuesto diferido neto en resultados corresponde a la amortización de pérdidas aplicadas a las conciliaciones tributarias preparadas por el Fideicomiso multiplicada por la tarifa impositiva vigente del impuesto a la renta.

(10) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de esta cuenta es de US\$ 93.969, y corresponde a los valores recibidos de clientes (promitentes compradores) que estaban documentados a través de contratos de promesa de compraventa que serán liquidados con la entrega del bien inmueble vendido.

(11) Cuentas por Pagar Constituyente

Un resumen de las cuentas por pagar del Fideicomiso al Constituyente por la compraventa del lote de terreno fideicomitado, es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>2.520.403</u>
Pagos en efectivo	(97.800)
Cruce cuentas por cobrar lotes 6E 6O 6D	<u>(404.838)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>2.017.765</u>
Pagos en efectivo	(44.551)
Cruce letras de cambio de los lotes 6M 6N 6P 6Y 6L	<u>(360.000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>1.613.214</u>

(12) Remuneraciones y Comisiones en Beneficio de la Administradora

La Administradora cobra al Fideicomiso un honorario por administración con base al contrato de fideicomiso mercantil. La Fiduciaria cobró al Fideicomiso un honorario por administración durante el año 2018 de US\$ 6.211 (US\$ 6.093 en 2017).

(13) Resultados Acumulados

Las pérdidas acumuladas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 ascienden a US\$ 821.338 y han generado un saldo negativo en el patrimonio autónomo de US\$ 820.338. En virtud de las proyecciones realizadas por la Fiduciaria respecto de la liquidación final del Fideicomiso en 2019, las que reflejan que existirá al liquidar los activos y pasivos del Fideicomiso una pérdida acumulada de aproximadamente US\$ 615.000 que de acuerdo al régimen de beneficios establecido en el contrato de fideicomiso, a la liquidación del mismo, deberá ser asumido por el Constituyente y Beneficiario.

(14) 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.

(15) Principales Contratos Vigentes

Contrato de comercialización.- El 5 de noviembre de 2014 el Fideicomiso suscribió un contrato de comercialización del proyecto con el Sr- Álvaro Martín Samper Campuzano que estableció un honorario equivalente al 1% más IVA de las ventas reales de cada venta, pagado de la siguiente forma: (i) el 0.5% a la firma de la correspondiente promesa de compraventa; y el 0.5% a la firma de la escritura de compraventa.

Contrato de fiscalización.- El 5 de noviembre de 2014 el Fideicomiso suscribió un contrato de fiscalización con el Sr. Arq. Johnny Patricio Ger Fuel, que estableció un honorario US\$ 1.600 incluido el IVA. Este honorario será pagado previo a la liquidación del Fideicomiso.

Contrato de gerencia de proyecto.- El 5 de noviembre de 2014 el Fideicomiso suscribió un contrato de gerencia de proyecto con el señor Álvaro Francisco Samper Quevedo en el cual se estableció un honorario de US\$ 6.000 incluido el IVA. Este valor será pagado hasta el 15 de diciembre de 2014, sin perjuicio de lo cual, las partes podrán estipular una fecha diferente, con la simple aceptación por escrito al respecto.

(16) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fondo, 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

Al Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso Hacienda Umbría y a Fiducia S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hacienda Umbría, 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.

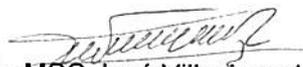
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo

Véase los párrafos de énfasis en dos asuntos a la opinión de los auditores independientes.

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

Véase los párrafos de énfasis en dos asuntos a la opinión de los auditores independientes.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento del Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso Hacienda Umbría, 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