Estados Financieros por el Período Comprendido entre el 1 de Enero y el 27 de Diciembre de 2018 con cifras comparativas del año 2017 e Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros por el Período Comprendido entre el 1 de Enero y el 27 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 27 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 Casa Club Manzana Cuatro Seis y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

#### Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, que comprenden el estado de situación financiera al 27 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, al 27 de diciembre de 2018, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018, 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.

#### Párrafo de énfasis en asunto

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, en donde se señala que mediante escritura pública de liquidación de fideicomiso mercantil de 28 de diciembre de 2018, la Fiduciaria procedió a remitir la rendición final de cuentas del Fideicomiso, misma que no fue objetada en ninguna de sus partes, y de la que se desprende que el Fideicomiso ha cumplido su objeto; por tanto conforme señala el contrato, la Fiduciaria procede a levantar un Acta de Liquidación, la cual tendrá para todos los efectos legales como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Una vez que la Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el contrato; no existen bienes en el Fideicomiso; se ha presentado la rendición final de cuentas en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores, la codificación de resoluciones de la Junta de Política Monetaria y el Fideicomiso; y ésta no ha sido objetada por los Beneficiarios; la



Fiduciaria procede a declarar terminado y liquidado el fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, a partir de la fecha de suscripción de este instrumento, al cual se otorga la calidad de Acta de Liquidación de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución del fideicomiso. Con Resolución No. Q1701311012019-RESCANC-0063001 de 11 de enero de 2019, la Directora General del Servicio de Rentas Internas suspende/cancela el RUC No. 1792514053001 cuyo titular es el contribuyente Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis con fecha de cese de actividades el 28 de diciembre de 2018. La Administración Tributaria en uso de sus facultades podrá verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias del contribuyente, en los plazos que establece el Código Tributario.

# Responsabilidades de la administración del fideicomiso por los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y de utilizar el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tenga intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

# Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones materiales, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte distorsiones materiales cuando existan. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

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

 Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de



auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobra la habilidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que el Fideicomiso cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

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

#### Informe sobre otros 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 período comprendido entre el 1 de enero y el 27 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

Estado de Situación Financiera

Al 27 de diciembre de 2018 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)		27 de	31 de diciembre
	<u>Notas</u>	de 2018	de 2017
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	7	-	751.478
Activos financieros a valor razonable con cambios			
en resultados	8	: <del></del>	217.080
Cuentas por cobrar		85	37.583
Bienes inmuebles terminados	9	=	<u>155.810</u>
Total activo		<u>0</u>	<u>1.161.951</u>
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Impuesto a la renta y otras obligaciones tributarias		-	238.867
Cuentas por pagar		-	92.068
Anticipos recibidos de clientes	10	-	<u>24.529</u>
Total pasivo		=	355.464
Patrimonio autónomo, estado adjunto			806.487
Total pasivo y patrimonio autónomo		<u>0</u>	<u>1.161.951</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde Apoderada Especial atricia Cordero Contadora

Estado de Resultados Integral

Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018 con cifras comparativas del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)		Período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre	Año terminado el 31 de diciembre
	<u>Notas</u>	de 2018	<u>de 2017</u>
Ventas de bienes inmuebles terminados		198.222	5.762.820
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados	9	(116.854)	(4.247.431)
Margen bruto en ventas		81.368	1.515.389
Gastos -			
Costos cargados a resultados		(60.570)	(308.196)
Notarios y registradores		(11.406)	(11.119)
No deducibles		(8.379)	(444)
Administración fiduciaria	12	(5.488)	(17.846)
Honorarios y otros servicios		(3.696)	(9.488)
Financieros		(92)	(1.178)
Servicios de seguridad		-	(58.957)
De ventas		2 <del>5</del>	(42.947)
Seguros		=	(27.433)
Otros		<u>(19)</u>	<u>(11)</u>
Total gastos		(89.650)	(477.619)
Otros ingresos		<u>28.725</u>	<u>70.365</u>
Resultado del año antes de impuesto			
a la renta		20.443	1.108.135
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	5 h	1/ <del>=</del>	(5.107)
Impuesto a la renta	11	<u>(7.206)</u>	<u>(238.851)</u>
Resultado integral del año		<u>13.237</u>	<u>864.177</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde Apoderada Especial Patricia Cordero Contadora

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018 con cifras comparativas del año 2017

·-			estadounidense	10
(Lynraeada	മവ	niares	estadounidense	
I L X DI C Sau C	CII U	Giaics	Cotagoarnaoneo	٠,

(Expressure on delares settles and an action of the control of the	Aportes del Constituyente	Resultados acumulados	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2016	1.090.233	98.091	1.188.324
Aporte en efectivo Constituyente	350.000	-	350.000
Restituciones al Constituyente	(1.440.233)	(155.781)	(1.596.014)
Resultado integral del año		864.177	<u>864.177</u>
Saldos al 31 diciembre de 2017	-	806.487	806.487
Resultado integral del período	-	13.237	13.237
Restituciones	-	(819.724)	<u>(819.724)</u>
Saldos al 27 de diciembre de 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde Apoderada Especial

Patricia Cordero Contadora

# Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis

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

Mercantiles

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018

con cifras comparativas del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)			
		Período	2.25
		comprendido	Año
		entre el 1 de	terminado
		enero y el 27	el 31 de
		de diciembre	diciembre
	<u>Notas</u>	<u>de 2018</u>	de 2017
Flujos de caja de actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		211.276	4.464.242
Efectivo pagado a proveedores		(142.670)	(1.742.905)
Intereses pagados		(92)	(1.178)
Impuesto a la renta pagado		(246.073)	25
Otros ingresos		<u>28.725</u>	<u>70.365</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades			
de operación		<u>(148.834)</u>	<u>2.757.030</u>
Flujos de caja de actividades de inversión			
Activos financieros a valor razonable con cambios	<u> 23</u>	- ·	(0.17.004)
en resultados	8	<u>217.080</u>	<u>(217.081)</u>
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de		047.000	(047.004)
inversión		<u>217.080</u>	<u>(217.081)</u>
Flujos de caja de actividades de financiación			(4 000 040)
Pago de obligaciones financieras		-	(1.002.213)
Aportes		(910.704)	350.000
Restituciones		(819.724)	(1.596.014)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación		(819.724)	(2.248.227) 291.723
(Disminución) aumento neto en el efectivo	-	(751.478)	
Efectivo al inicio del año	7	<u>751.478</u>	<u>459.755</u>
Efectivo al final del período/año	7	<u>0</u>	<u>751.478</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde Apoderada Especial Patricia Cordero Contadora

Notas a los Estados Financieros

Período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018 con cifras comparativas del año 2017

(Expresadas en dólares estadounidenses)

### (1) Operaciones

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

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

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

El objeto del Fideicomiso es el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado "Casa Club Manzana Cuatro y Seis" en el Inmueble transferido a su patrimonio autónomo, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. El Proyecto Inmobiliario comprende la construcción de: Manzana 6 (Fase I)con 26 departamentos dúplex de 89,44m2 (promedio) y 16 casas de tres plantas de 126,15m2 (promedio); y, Manzana 4 (Fase II) con 16 departamentos dúplex de 72,62m2 (promedio) y 46 casas de dos plantas de 89,44m2 (promedio).

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

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

# (2) Liquidación y Terminación del Fideicomiso

Mediante escritura pública de liquidación de fideicomiso mercantil de 28 de diciembre de 2018, compareció la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria y representante legal del Fideicomiso. Conforme lo determinado en las cláusulas XX y XXIII del contrato de constitución del Fideicomiso, y de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 134 del Libro II del Código Monetario y Financiero, se procederá a la liquidación y terminación del mismo, por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso. La cláusula XXIII numeral 23.2 del Fideicomiso señala que la Fiduciaria rendirá informe de cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándole sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a las direcciones determinadas para notificaciones en el contrato de constitución. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetadas dentro de los 10 días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, con sus respectivos soportes, por los Beneficiarios. Mediante comunicación de 27 de diciembre de 2018, la Fiduciaria procedió a remitir la rendición final de cuentas del Fideicomiso, misma que no fue objetada en ninguna de sus partes, y de la que se desprende que el Fideicomiso ha cumplido su objeto; por tanto conforme señala el contrato, la Fiduciaria procede a levantar un Acta de Liquidación, la cual tendrá para todos los efectos legales como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el Fideicomiso. Una vez que la Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el contrato; no existen bienes en el Fideicomiso; se ha presentado la rendición final de cuentas en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores, la codificación de resoluciones de la Junta de Política Monetaria y el Fideicomiso; y ésta no ha sido objetada por los Beneficiarios; la Fiduciaria procede a declarar terminado y liquidado el fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, a partir de la fecha de suscripción de este instrumento, al cual se otorga la calidad de Acta de Liquidación de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución del fideicomiso. Al margen de la escritura pública de la constitución del Fideicomiso de 14 de julio de 2014, el 2 de enero de 2019, la Notaria Novena del Distrito Metropolitano de Quito tomó nota del contenido de la escritura pública de terminación de fideicomiso mercantil.

Con Resolución No. Q1701311012019-RESCANC-0063001 de 11 de enero de 2019, la Directora General del Servicio de Rentas Internas suspende/cancela el RUC No. 1792514053001 cuyo titular es el contribuyente Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis con fecha de cese de actividades el 28 de diciembre de 2018. La Administración Tributaria en uso de sus facultades podrá verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias del contribuyente, en los plazos que establece el Código Tributario.

## (3) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso

#### (a) Constituyentes y Beneficiarios

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

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

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

## (b) Enajenación de derechos fiduciarios

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

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

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

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

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

Mediante escritura pública otorgada el 14 de julio de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad del DM de Quito el 28 de octubre de 2014, los Constituyentes Iniciales transfirieron a título de fiducia mercantil: El Fideicomiso Mercantil Global la suma de US\$ 1.000. El Fideicomiso La Balvina transfirió los siguientes lotes de terreno: 1.- Lote de terreno signado como MZ 4 producto del fraccionamiento del Lote signado con la

letra A, de la manzana 2, Sector 1-3, del Plan Quitumbe MII L-A, ubicado en la Avenida Llira Ñan y calle Ñusta, situado en la Parroquia Chillogallo, del Cantón Quito. Superficie total y aproximada: 6.239,19 m2. 2.- Lote de terreno producto de la unificación de la Manzana 6 A y de Manzana 6 B, que pasaron a formar un solo cuerpo del fraccionamiento del Lote signado con la letra A, de la Manzana 2, Sector 1-3, del Plan Quitumbe MII L-A, ubicado en la Avenida Llira Ñan y calle Ñusta, situado en la Parroquia Chillogallo, del Cantón Quito. Superficie total y aproximada: 4.191,09 m2.

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

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

# (d) Punto de equilibrio

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

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

## (e) Fianza solidaria

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

# (f) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

Por el contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis", el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, de la Fiduciaria, de los Promitentes Compradores, de los Beneficiarios, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

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

# (g) Desembolsos a cargo del patrimonio autónomo

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

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

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

## (h) Régimen de beneficios

La Fiduciaria deberá transferir a favor de los Beneficiarios, a título de fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o en su defecto, de cada una de las Fases que alcanzaron el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto de cada una de las Fases del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se havan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya entrega corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas trasferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

La Fiduciaria deberá transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el Inmueble y cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

### (i) Aspectos tributarios

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

## (4) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

#### Manzana 6 - Fase I

Fecha de inicio de la construcción: Abril 2015.

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

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

#### Manzana 4 - Fase II

Fecha de inicio de la construcción: Junio 2016.

Fecha de terminación: Julio 2017.

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

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

#### (5) Preparación de los Estados Financieros

<u>Declaración de cumplimiento.</u>- 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 27 de diciembre de 2018.

<u>Base de medición</u>.- 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.

# (6) Resumen de las Principales Políticas Contables

# (a) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

# (b) Activos y pasivos financieros

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

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

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

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

#### (c) 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.

# (d) 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.

# (e) 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.

### (f) 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.

### (g) 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 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.

# (h) 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 compensar las pérdidas tributarias con las utilidades gravables obtenidas dentro de los 5 años impositivos siguientes (impuestos diferidos) 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.

### (7) Efectivo en Caja y Bancos

Al 27 de diciembre de 2018, el Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis había cerrado las cuentas corrientes Nos. 2100078593 y 2100124565 y la cuenta de ahorros No. 2202669646 en Banco Pichincha C.A., y la cuenta de ahorros No. 20776717 en Mutualista Pichincha.

El detalle del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre de 2017, era como sigue:

Depósitos en cuenta corriente Banco Pichincha CA
Depósitos en cuenta de ahorro Banco Pichincha CA
Depósitos en cuenta de ahorro Mutualista Pichincha
Total

121.446
629.966
751.478

#### (8) Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Al 27 de diciembre de 2018, el Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis había cancelado sus inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de diciembre de 2017, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, correspondían a un certificado de depósito a plazo en Banco General Rumiñahui S.A., por un monto de capital de US\$ 217.000 más intereses por cobrar por US\$ 80 por un total de US\$ 217.080 que generaba una tasa de interés anual del 3.35% con vencimiento el 27 de febrero de 2018.

#### (9) Bienes inmuebles terminados

Mediante escritura pública de 26 diciembre de 2017 inscrita en el registro de la propiedad el 6 de febrero de 2018, el Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis se adhiere, aporta y transfiere a título de fideicomiso mercantil al Fideicomiso Casa Club la Hacienda Manzana Pinsaquí los inmuebles consistentes en: Departamento B5 y el parqueadero 59 que forman parte de la Fase dos Manzana 4 del Proyecto denominado Conjunto Habitacional "Casa Club La Hacienda" de la ciudad de Quito.

Mediante escritura pública de 4 de abril de 2018 inscrita en el registro de la propiedad el 30 de mayo de 2018, se realizó la cesión de derechos fiduciarios a título de restitución fiduciaria por medio de la cual el Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis (cedente) cedió a favor del Fideicomiso Mercantil Global (cesionario) el 100% de los derechos fiduciarios de beneficiario sobre los inmuebles aportados al Fideicomiso Casa Club la Hacienda Manzana Pinsaquí. La cesión señalada fue registrada por el Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis al costo, esto es US\$ 38.956.

Al 27 de diciembre de 2018, el Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis había realizado los Departamentos Nos. A3, A8 y B4 de la Manzana 4 con un costo total de US\$ 116.854.

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

# (10) Anticipos Recibidos de Clientes

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

## (11) Impuesto a la Renta

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

	27 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	20.443	1.108.135
Más: Gastos no deducibles locales	8.380	444
Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	-	22.894
Utilidad gravable	28.823	1.085.685
Impuesto a la renta causado tarifa del 25%/22%	<u>7.206</u>	238.851

# (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 27 de diciembre de 2018 recibió US\$ 5.488 (US\$ 17.846 al 31 de diciembre de 2017).

#### (13) Eventos Subsecuentes

Entre el 27 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 27 de Diciembre de 2018

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

A los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

#### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, al 27 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 sí los estados financieros al 27 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. El Fideicomiso ha sido liquidado y terminado.

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

El Fideicomiso ha sido liquidado y terminado.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento del Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro Seis, 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