

**Fideicomiso Rincón del Parque
Administrado por Fiducia S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles**

**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**

Fideicomiso Rincón del Parque
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

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 Rincón del Parque 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 Rincón del Parque, 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 Rincón del Parque, 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 27 de diciembre de 2018, una vez que se ha verificado una de las causales de terminación del Fideicomiso, que el Fideicomiso ya no tiene bienes en su patrimonio autónomo, que se ha presentado la rendición final de cuentas en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores y el Fideicomiso y ha sido expresamente aceptada por el Beneficiario; la Fiduciaria procede a declarar terminado y liquidado el Fideicomiso mercantil inmobiliario denominado Fideicomiso Rincón del Parque, a partir de la fecha de suscripción de ese instrumento, al cual se otorga la calidad de liquidación final del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso. Además, con Resolución No.

G0901105022019-RESCANC-0179653 de 5 de febrero de 2019, la Directora General del Servicio de Rentas Internas suspende/cancela el RUC No. 10992887036001 cuyo titular es el contribuyente Fideicomiso Rincón del Parque con fecha de cese de actividades el 27 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:

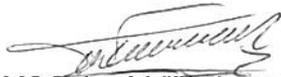
- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una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

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

Fideicomiso Rincón del Parque
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

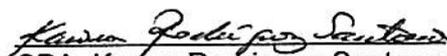
Estado de Situación Financiera

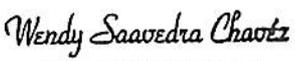
Al 27 de diciembre de 2018 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

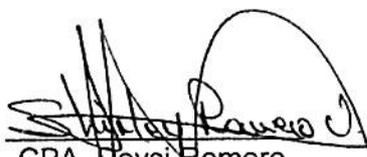
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>27 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en banco	5	-	525.707
Bienes inmuebles terminados	6	-	41.934
Total activo		<u>0</u>	<u>567.641</u>
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Impuesto a la renta y otras obligaciones tributarias		-	95.686
Anticipos recibidos de clientes	7	-	50.439
Total pasivo		-	146.125
Patrimonio autónomo, estado adjunto		-	421.516
Total pasivo y patrimonio autónomo		<u>0</u>	<u>567.641</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 CPA. Karina Rodríguez Santana
 Apoderada Especial


 C.I. 092218746-3
APODERADA
 CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable

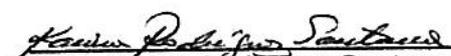

 CPA. Leysi Romero
 Contadora

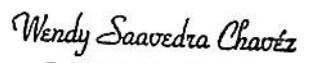
Fideicomiso Rincón del Parque
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Resultados Integrales
Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018
con cifras comparativas del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de 2017</u>
Ventas de bienes inmuebles terminados	6	50.439	2.717.807
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados	6	<u>(41.934)</u>	<u>(2.054.280)</u>
Margen bruto en ventas		<u>8.505</u>	<u>663.527</u>
Gastos -			
Honorarios y otros servicios		(8.033)	(5.296)
No deducibles		(4.831)	(1.449)
Administración fiduciaria		(4.480)	(15.942)
Trámites municipales		(3.018)	(3.296)
De ventas		(2.490)	(5.945)
Financieros		(50)	(3.971)
Costos indirectos sin presupuesto		-	(73.241)
Servicios de seguridad		-	(23.603)
Reembolsos		-	(5.743)
Contribuciones		-	(1.000)
Otros		<u>(2.421)</u>	<u>(1.332)</u>
Total gastos		<u>(25.323)</u>	<u>(140.818)</u>
Otros ingresos		<u>1</u>	<u>15.898</u>
Resultado del período/año antes de impuesto a la renta		(16.817)	538.607
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	4 i	-	(23.090)
Impuesto a la renta	8	-	<u>(95.722)</u>
Resultado integral del período/año		<u>(16.817)</u>	<u>419.795</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 CPA. Karina Rodríguez Santana
 Apoderada Especial


 C.I. 092218746-3
 CPA Wendy Saavedra
 Supervisora Contable

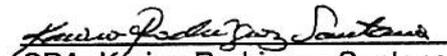

 CPA. Deysi Romero
 Contadora

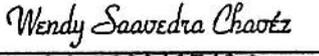
Fideicomiso Rincón del Parque
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018
con cifras comparativas del año 2017

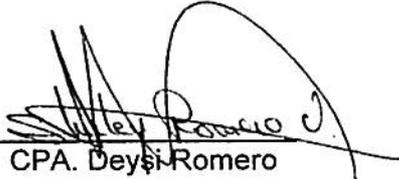
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes del Constituyente</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2016	937.499	(96.778)	840.721
Aporte en efectivo Constituyente	315.000	-	315.000
Restituciones al Constituyente	(1.154.000)	-	(1.154.000)
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>419.795</u>	<u>419.795</u>
Saldos al 31 diciembre de 2017	98.499	323.017	421.516
Aporte en efectivo Constituyente	2.800	-	2.800
Resultado integral del período	-	(16.817)	(16.817)
Restituciones	<u>(97.499)</u>	<u>(310.000)</u>	<u>(407.499)</u>
Saldos al 18 de diciembre de 2018	<u>3.800</u>	<u>(3.800)</u>	<u>0</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 CPA. Karina Rodriguez Santana
 Apoderada Especial


 CPA. Wendy Saavedra
 Apoderada
 Supervisora Contable


 CPA. Deysi Romero
 Contadora

Fideicomiso Rincón del Parque
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

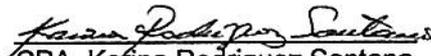
Estado de Flujos de Efectivo

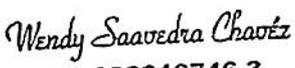
Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018
con cifras comparativas del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre de 2018</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de 2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		-	2.132.175
Efectivo pagado a proveedores		(25.273)	(330.081)
Intereses pagados		(50)	(3.971)
Impuesto a la renta pagado		(95.686)	(8.608)
Otros ingresos		<u>1</u>	<u>15.898</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		<u>(121.008)</u>	<u>1.805.413</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Pago de obligaciones financieras		-	(500.000)
Aportes del Constituyente		2.800	315.000
Restituciones al Constituyente/Beneficiario		<u>(407.499)</u>	<u>(1.154.000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(404.699)</u>	<u>(1.339.000)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(525.707)	466.413
Efectivo al inicio del año	5	<u>525.707</u>	<u>59.294</u>
Efectivo al final del período/año	5	<u>0</u>	<u>525.707</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 CPA. Karina Rodríguez Santana
 Apoderada Especial


 C.I. 092218746-3
 CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 CPA. Deysil Romero
 Contadora

Fideicomiso Rincón del Parque
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
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 Rincón del Parque (en adelante el Fideicomiso), un fideicomiso mercantil inmobiliario, constituido en la ciudad de Daule Provincia del Guayas, bajo las leyes ecuatorianas de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, mediante escritura pública otorgada el 7 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 27 de enero de 2015. Como tal, el Fideicomiso 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.SCVS.INMV.DNAR.15.0000715 de 18 de marzo de 2015, se dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores, evento que se realizó el 16 de junio de 2015 bajo el No. 2015.6.13.001581.

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 "Conjunto Residencial Rincón del Parque" 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 49 unidades de vivienda y áreas comunales.

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 nulidad del mismo o por cualquier otra 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 sucursal de su Fiduciaria, la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Avenida Rodrigo Chávez, Parque, Empresarial Colón, Edif. Corporativo Dos, Piso Cuatro Oficina Dos y Cuatro; Guayaquil, Ecuador.

(2) Liquidación y Terminación del Fideicomiso

Mediante escritura pública de liquidación de fideicomiso mercantil de 27 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. Consta como una causal de terminación del Fideicomiso, conforme la cláusula XX, numeral 20.1 de la escritura de constitución del Fideicomiso, la siguiente que a continuación se transcribe: "Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias de este contrato". El numeral 23.2 de la cláusula XXIII de la escritura de constitución del Fideicomiso señala que en los casos de terminación del contrato la Fiduciaria rendirá informe de cuentas de su gestión al Beneficiario informándole sobre el estado de situación del patrimonio autónomo mediante una comunicación enviada a la dirección que tenga registrada en los libros de la Fiduciaria. 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, por el Beneficiario. La Fiduciaria entregó al Beneficiario la rendición final de cuentas con corte al 18 de diciembre de 2018, cuyo acuse de recepción y aceptación expresa de 21 de diciembre de 2018 constan adjuntos a ese instrumento público, por lo que 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 se ha verificado una de las causales de terminación del Fideicomiso, que el Fideicomiso ya no tiene bienes en su patrimonio autónomo, que se ha presentado la rendición final de cuentas en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores y el Fideicomiso; y ha sido expresamente aceptada por el Beneficiario; la Fiduciaria procede a declarar terminado y liquidado el Fideicomiso mercantil inmobiliario denominado Fideicomiso Rincón del Parque, a partir de la fecha de suscripción de ese instrumento, al cual se otorga la calidad de liquidación final del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso. Al margen de la escritura pública de la constitución del Fideicomiso de 7 de noviembre de 2014, el 2 de enero de 2019, el Notario Tercero de Daule tomó nota del contenido de la escritura pública de terminación de fideicomiso mercantil.

Con Resolución No. G0901105022019-RESCANC-0179653 de 5 de febrero de 2019, la Directora General del Servicio de Rentas Internas suspende/cancela el RUC No. 10992887036001 cuyo titular es el contribuyente FIDEICOMISO RINCON DEL PARQUE con fecha de cese de actividades el 27 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 o Beneficiarios

El Fideicomiso fue constituido por el Fideicomiso Mercantil Global (Constituyente y Beneficiario).

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.

(b) Enajenación de derechos fiduciarios

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

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

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

Mediante escritura pública otorgada el 7 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 27 de enero de 2015, en la primera parte, el Fideicomiso Huancavilca III en cumplimiento de las instrucciones fiduciarias constantes en el contrato de constitución del Fideicomiso, procedió a transferir al Fideicomiso Mercantil Global la propiedad y el dominio del Inmueble identificado como solar 2 de la manzana 2.325 ubicado en la ciudadela Huancavilca Ciudad del Norte, parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, de una superficie de 6.557,50 m². El 28 de diciembre de 2014, la Fiduciaria recibió una carta de instrucción de ANEFI S.A., representante legal del Fideicomiso Mercantil Global, para el registro contable del terreno por un monto de US\$ 366.498,67.

El Constituyente transfiere al Fideicomiso a título de fideicomiso mercantil irrevocable, los siguientes bienes, con lo cual queda conformado el patrimonio autónomo del Fideicomiso: la suma de US\$ 1.000 y el Inmueble descrito anteriormente.

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

(d) Punto de equilibrio

Se entiende por Punto de Equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto. Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financiero.

En Junta de Fideicomiso en sesión celebrada el 27 de mayo de 2015 la Fiduciaria certificó que se ha logrado obtener los requisitos necesarios para la Certificación del Punto de Equilibrio del Proyecto.

(e) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

Por el contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Rincón del Parque", 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 los bienes transferidos por el Constituyente mediante escritura pública de 7 de noviembre de 2014 y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto.

(f) Desembolsos a cargo del patrimonio autónomo

Con los recursos que integran el patrimonio autónomo y de conformidad con los términos, condiciones y limitaciones establecidas en el contrato, la Fiduciaria efectuará los siguientes desembolsos, con la prelación que a continuación se indica: 1. Los necesarios para el pago de tributos y demás gravámenes en que incurra con ocasión de la constitución, desarrollo del objeto y liquidación del Fideicomiso; 2. Los honorarios de la Fiduciaria; 3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fideicomiso cuando las circunstancias así lo exijan; 4. Los necesarios para cubrir los costos directos e indirectos del Proyecto y demás que se relacionen con el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

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

(g) Régimen de beneficios

La Fiduciaria deberá transferir a favor de los Beneficiarios, a título de fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado que exista en el patrimonio del Fideicomiso, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los

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

La Fiduciaria deberá transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, 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.

(h) Aspectos tributarios

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

(4) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Preparación de los estados financieros

Moneda funcional.- Los registros contables del Fondo 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.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), vigentes a la fecha de los estados financieros. Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 18 de diciembre de 2018.

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

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.

(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 banco en depósitos a la vista de libre disponibilidad.

(c) Anticipos Recibidos de Clientes

Son pasivos financieros al costo y corresponden 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 todos y cada uno de los siguientes indicadores del traspaso del control: (i) El Fideicomiso tiene un derecho presente al pago por el activo; (ii) El cliente tiene el derecho legal del activo; (iii) El Fideicomiso ha transferido la posesión física del activo; (iv) El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo; y, (v) El cliente ha aceptado el activo.

(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

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables (22% en 2017), la cual se incrementa al 28% si los constituyentes finales del Fideicomiso están domiciliados en paraísos fiscales, y se reduce en 10 puntos porcentuales (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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.

(5) Efectivo en Banco

Al 27 de diciembre de 2018, la cuenta corriente No. 2100088746 del Fideicomiso Rincón del Parque en Banco Pichincha C.A., se encontraba cerrada. Al 31 de diciembre de 2017, el efectivo en banco correspondía a los depósitos en cuenta corriente en Banco Pichincha C.A., cuyo saldo a esa fecha era de US\$ 525.707.

(6) Bienes inmuebles terminados

Mediante escritura pública de 2 de junio de 2018, en su primera parte el Banco General Rumiñahui S.A., realizó cancelación parcial de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis sobre el Solar 2 Manzana 2750. En la segunda parte de ese instrumento público, el Fideicomiso dio en venta y perpetua enajenación a favor de las señoras: Gabriela Josefina Cedeño Martínez, Stefanía Gabriela Rayo Cedeño y Verónica Michelle Rayo Cedeño, el Solar 2 de la Manzana 2750 del Proyecto con un área total del solar de 84,38 m², sobre el cual se encuentra construida la Villa modelo: Ipanema, identificada con el No. 2 de aproximadamente 73,04 m² de construcción. Por razones técnicas, ajenas a la voluntad de las partes, la numeración de la Manzana y Villa que la parte compradora se comprometió a adquirir se modificó de MZ2325-1 a MZ2750-2. El precio fijado por la compraventa del

inmueble es de US\$ 50.439 que el vendedor declara haber recibido de los compradores a su entera satisfacción.

Al 31 de diciembre de 2017, el inventario de bienes inmuebles terminados estaba conformado por la Unidad No. IPANEMA-MZ2325-1 con un costo de US\$ 41.934.

(7) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de esta cuenta era de US\$ 50.439 y correspondía a los valores recibidos del cliente Sr. Luis Alfredo Rayo Mafares que estaba documentado a través de un contrato de promesa de compraventa que fue liquidado en 2018 con la entrega del bien inmueble vendido y el perfeccionamiento de las escrituras de transferencia de dominio en el registro de la propiedad (véase Nota 8 a los estados financieros).

(8) Impuesto a la Renta

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

	27 de diciembre <u>de 2018</u>	31 de diciembre <u>de 2017</u>
(Pérdida) utilidad contable antes de impuesto a la renta	(16.817)	538.607
Más: Gastos no deducibles locales	4.831	1.449
Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	<u>-</u>	<u>104.955</u>
(Pérdida) utilidad gravable	<u>(11.986)</u>	435.101
Impuesto a la renta causado tarifa del 22%		<u>95.722</u>
Menos: Retenciones en la fuente		<u>36</u>
Impuesto a la renta a pagar		<u>95.686</u>

(9) 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 que no se hayan revelado en los mismos.

* * * * *

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 al Beneficiario del Fideicomiso Rincón del Parque y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Rincón del Parque, 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 del Código Orgánico Monetario y Financiero y otras leyes aplicables a la actividad, la normatividad y disposiciones dictadas por la 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 la 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 el 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 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.

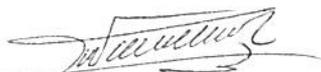
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo

Fideicomiso terminado mediante escritura pública de 27 de diciembre de 2018.

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

Fideicomiso terminado mediante escritura pública de 27 de diciembre de 2018.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Rincón del Parque, 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