

**Fideicomiso Mercantil Inmobiliario  
Tumbaco Alto Administrado por Fiducia S.A.  
Administradora de Fondos y Fideicomisos  
Mercantiles**

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

**Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto  
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
Mercantiles**

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

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

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

Informe de los auditores independientes sobre: Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley; Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso; Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato; Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo; y, Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

## **Informe de los Auditores Independientes**

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

A los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto 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 Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, al 31 de diciembre de 2018, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Fundamento para la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas Normas se describen más adelante en el párrafo Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad, conjuntamente con los requerimientos de ética establecidos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Responsabilidades de la administración del fideicomiso por los estados financieros**

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

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

tenga intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

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

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

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

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

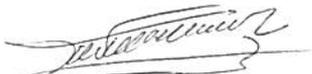
- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una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

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

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

### **Informe sobre otros 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 año terminado el 31 de diciembre de 2018, evaluación y recomendaciones sobre el control interno y cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, se emiten por separado.



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

**Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto**  
**Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
**Mercantiles**

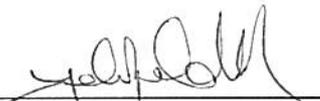
**Estado de Situación Financiera**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

|  | <u>Notas</u> | <u>31 de diciembre de</u><br><u>2018</u> | <u>2017</u>      |
|--|--------------|--|------------------|
| <b>Activo</b>  |              |  |                  |
| <b>Activo corriente</b>                              |              |  |                  |
| Efectivo en banco                                    | 6            | 43.035                                   | 80.553           |
| Cuentas por cobrar                                   | 7            | 183.171                                  | 151              |
| Bienes inmuebles terminados                          | 8            | -  | 1.516.213        |
| Total activo corriente                               |              | 226.206                                  | 1.596.917        |
| <b>Activo no corriente</b>                           |              |  |                  |
| Impuesto diferido                                    | 11           | 7.061                                    | 20.702           |
| Total activo   |              | <u>233.267</u>                           | <u>1.617.619</u> |
| <b>Pasivo y patrimonio autónomo</b>                  |              |  |                  |
| <b>Pasivo corriente</b>                              |              |  |                  |
| Cuentas por pagar proveedores                        | 9            | 500                                      | 491.495          |
| Impuesto a la renta y otras obligaciones tributarias |              | 42.268                                   | 231              |
| Total pasivo   |              | 42.768                                   | 491.726          |
| Patrimonio autónomo, estado adjunto                  |              | 190.499                                  | 1.125.893        |
| Total pasivo y patrimonio autónomo                   |              | <u>233.267</u>                           | <u>1.617.619</u> |

**Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros**

  
 Yahaira Recalde  
 Apoderada Especial

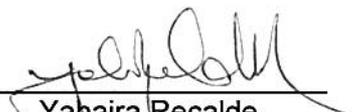
  
 Freddy Angulo  
 Contador

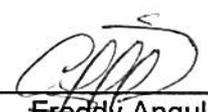
**Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto**  
**Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
**Mercantiles**  
**Estado de Resultados Integrales**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas**  
**del año 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

|  | <u>Notas</u> | <u>Año terminado el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                 |
|--|--------------|--|-----------------|
|  |              | <u>2018</u>  | <u>2017</u>     |
| Ventas de bienes inmuebles terminados          |              | 1.256.378  | -               |
| Costo de ventas de bienes inmuebles terminados |              | <u>(955.682)</u>                                     | -               |
| Margen bruto en ventas                         |              | <u>300.696</u>                                       | -               |
| Gastos -                                       |              |  |                 |
| Ventas   |              | (27.181)   | -               |
| Impuestos, contribuciones y otros              |              | (20.202)   | (5.218)         |
| Honorarios                                     |              | (16.195)   | (5.751)         |
| Seguros  |              | (8.610)  | (1.435)         |
| Administración fiduciaria                      |              | (6.720)  | (13.082)        |
| Legales  |              | (3.379)  | -               |
| No deducibles                                  |              | (2.393)  | -               |
| Mantenimiento y reparaciones                   |              | -  | (3.160)         |
| Notarios y registradores                       |              | -  | (5.040)         |
| Otros  |              | <u>(153)</u>   | <u>(52)</u>     |
| Total gastos                                   |              | (84.833)   | (33.738)        |
| Otros ingresos                                 |              | <u>1</u>   | -               |
| Resultado del año antes de impuesto a la renta |              | 215.864  | (33.738)        |
| Impuesto a la renta                            | 10           | (40.923)   | -               |
| Impuesto diferido                              | 11           | <u>(13.641)</u>                                      | <u>20.702</u>   |
| Resultado integral del año                     |              | <u>161.300</u>                                       | <u>(13.036)</u> |

**Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros**

  
 Yahaira Recalde  
 Apoderada Especial

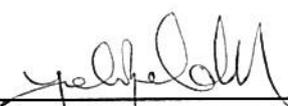
  
 Freddy Angulo  
 Contador

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                | <u>Aportes<br/>de los<br/>Constituyentes</u> | <u>Resultados<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>    |
|--------------------------------|--|----------------------------------|-----------------|
| Saldos al 31 diciembre de 2016 | 1.093.000                                    | (49.071)                         | 1.043.929       |
| Aportes Constituyentes         | 95.000                                       | -                                | 95.000          |
| Resultado integral del año     | <u>-</u>                                     | <u>(13.036)</u>                  | <u>(13.036)</u> |
| Saldos al 31 diciembre de 2017 | 1.188.000                                    | (62.107)                         | 1.125.893       |
| Restituciones                  | (1.096.694)                                  | -                                | (1.096.694)     |
| Resultado integral del año     | <u>-</u>                                     | <u>161.300</u>                   | <u>161.300</u>  |
| Saldos al 31 diciembre de 2018 | <u>91.306</u>                                | <u>99.193</u>                    | <u>190.499</u>  |

**Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros**

  
 Yahaira Recalde  
 Apoderada Especial

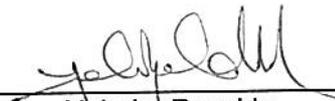
  
 Freddy Angulo  
 Contador

**Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto**  
**Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
**Mercantiles**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas**  
**del año 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

|  | <u>Notas</u> | <u>Año terminado el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                    |
|--|--------------|--|--------------------|
|  |              | <u>2018</u>  | <u>2017</u>        |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>               |              |  |                    |
| Efectivo recibido de clientes  |              | 1.073.358  | -                  |
| Efectivo pagado a proveedores  |              | (1.531.510)  | 452.717            |
| Impuestos pagados  |              | 1.114  | 35                 |
| Otros ingresos   |              | <u>1</u>   | <u>-</u>           |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación |              | <u>(457.037)</u>                                     | <u>452.752</u>     |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>               |              |  |                    |
| Costos de construcción proyecto inmobiliario                         |              | -  | 961.606            |
| Bienes inmuebles terminados  | 8            | <u>1.516.213</u>                                     | <u>(1.516.213)</u> |
| Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión      |              | <u>1.516.213</u>                                     | <u>(554.607)</u>   |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>            |              |  |                    |
| Restituciones a los Beneficiarios                                    |              | (1.096.694)  | -                  |
| Aportes Constituyentes   | 9            | <u>-</u>   | <u>95.000</u>      |
| Efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiación   |              | <u>(1.096.694)</u>                                   | <u>95.000</u>      |
| Disminución neta en el efectivo                                      |              | (37.518)   | (6.855)            |
| Efectivo al inicio del año   | 6            | <u>80.553</u>  | <u>87.408</u>      |
| Efectivo al final del año  | 6            | <u>43.035</u>  | <u>80.553</u>      |

**Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros**

  
 Yahaira Recalde  
 Apoderada Especial

  
 Freddy Angulo  
 Contador

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

**(1) Operaciones**

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (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 8 de diciembre 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.2016.0523 de 3 de marzo de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, evento que se realizó el 11 de octubre de 2016 bajo el No. 2065.Q.13.001906.

El Libro II: Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, Título XIII Sección IV Disposición 9.3, define al fideicomiso mercantil 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 servir como mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de desarrollar el Proyecto Inmobiliario denominado "Lotización Tumbaco Alto" en el inmueble adquirido.

El Proyecto Inmobiliario comprende la subdivisión del lote de terreno adquirido, en 10 lotes, más obras de infraestructura y construcciones.

El Fideicomiso tendrá el plazo de duración necesario para el cumplimiento de su finalidad, sin exceder el máximo determinado en la ley, pudiendo terminarse anticipadamente por cualquiera de las siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente con las tareas de liquidación del Fideicomiso: 1- Por haberse realizado plenamente su objeto; 2- Por imposibilidad de cumplir su objeto; 3- Por acuerdo entre los Beneficiarios y la Fiduciaria; 4- Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria durante 2 o más meses, lo cual sólo podrá ser legado por la misma Fiduciaria, más no por los Constituyentes, los Beneficiarios ni por terceros; y, 5- Por otras causales determinadas en la ley y el contrato.

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

**(2) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso**

**(a) Constituyentes y Beneficiarios**

Son Constituyentes y Beneficiarios, los señores: Abelardo Pachano Bertero, Luis Pachano Estupiñán y Joaquín Morillo Paimann.

**(b) Conformación del patrimonio autónomo, aportes futuros, beneficios, pérdidas del fideicomiso**

Los Constituyentes aportan la suma inicial de US\$ 3.000. Los Constituyentes deberán realizar hasta dentro del plazo de 30 días contados a partir de la constitución del Fideicomiso, la suma de dinero necesaria para la adquisición del lote de terreno sobre el cual se levantará el proyecto inmobiliario. Adicionalmente podrán realizar aportes adicionales y transferencias de otros bienes, con el propósito de incrementar su patrimonio, siempre y cuando dichos bienes estén acordes con el objeto del Fideicomiso y sean autorizados por la Fiduciaria.

Los Constituyentes tendrán derecho a recibir del Fideicomiso los siguientes beneficios una vez que se haya concluido con la ejecución del proyecto inmobiliario y se haya cumplido con el pago de los gastos y pasivos relacionados con la ejecución del mismo: 1. Los Beneficiarios tendrán derecho a que el Fideicomiso transfiera a su favor recursos dinerarios o bienes del patrimonio autónomo de acuerdo al siguiente porcentaje: Beneficiarios 1, 2 y 3 el 40%, 30% y 30%, respectivamente. 2. Los Beneficiarios, tendrán derecho a que el Fideicomiso transfiera a su favor los beneficios, rendimientos o resultados que se pudieran haber generado en dicho patrimonio autónomo en los porcentajes ya señalados.

**(c) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo**

Por el contrato se constituye un fideicomiso mercantil que contará con su propio patrimonio autónomo distinto de los patrimonios individuales de los Constituyentes, de los Beneficiarios y de la Fiduciaria, así como de otros fideicomisos mercantiles que administre la Fiduciaria, el mismo que se denomina "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto" con la finalidad de distinguirlo de otros que mantenga la Fiduciaria con ocasión de su actividad.

El Fideicomiso estará conformado por los bienes que los Constituyentes transfieran en la fecha de su constitución, por los que adquiera o contraigan como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato.

**(d) Compraventa de inmueble**

Mediante escritura pública de 25 de marzo de 2015 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de abril de 2015, los señores cónyuges Santiago González Álvarez y Carmen Salgado Gómez y José Vallejo Pérez y Ana Salgado Gómez realizaron la compraventa al Fideicomiso del inmueble consistente en el lote de terreno signado con el No. 5046183, ubicado en la parroquia de Tumbaco, barrio Muela Alto, cantón Quito, provincia de Pichincha con una superficie total aproximada de 20.000 m<sup>2</sup> cuyo precio de venta fue de US\$ 900.000 que fueron pagados a la firma del contrato de compraventa.

**(e) Autorización de fraccionamiento del lote de terreno**

Mediante escritura pública de 13 de febrero de 2017 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de marzo de 2017, se realizó la protocolización de la autorización de fraccionamiento del lote de terreno con un área de lote a subdividir y escriturar de 13.407,92 m<sup>2</sup> que incluye 10 lotes de terreno subdivididos y 15% área verde pública.

**(f) Punto de equilibrio**

Es el conjunto de condiciones técnicas y legales que cumplidas facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto. Para que la Fiduciaria pueda

certificar que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financiero.

La Junta de Fideicomiso de 22 de agosto de 2017, considerando que se han cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras, determinó como cumplido el punto de equilibrio.

#### **(g) Gastos**

Todos los gastos por concepto de honorarios de la Fiduciaria, impuestos que generen las propiedades y demás gastos e impuestos en que tenga que incurrir la Fiduciaria por la constitución, administración, auditoría externa, defensa judicial de los bienes del Fideicomiso, de su validez y/o defensa judicial de la Fiduciaria por el cumplimiento del objeto del contrato, y terminación del Fideicomiso, serán de cargo del patrimonio autónomo, y en caso de que este no tenga recursos disponibles serán de cargo de los Beneficiarios a prorrata de su participación en el Fideicomiso.

#### **(h) Régimen tributario**

El patrimonio del Fideicomiso constituye sujeto pasivo de tributos. Los impuestos, tasas y contribuciones que se causen como consecuencia del contrato y su desarrollo serán cancelados por el Fideicomiso por intermedio de la Fiduciaria con los recursos provistos por el Fideicomiso y subsidiariamente y en caso de falta de recursos propios del Fideicomiso, por los Constituyentes.

#### **(i) Rendición de Cuentas**

La Fiduciaria está obligada a remitir estados financieros con una periodicidad mensual y rendir cuentas a los Constituyentes y Beneficiarios, con periodicidad semestral.

### **(3) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario**

Al 31 de diciembre de 2018 el proyecto inmobiliario se encuentra totalmente terminado y en proceso final de venta de los lotes de terreno pendientes de comercializar.

El 14 de septiembre de 2017, el Fideicomiso, la compañía Constructora Batlle Cía. Ltda., en calidad de constructor y la compañía Espinosa y Pachano Cía. Ltda., en calidad de fiscalizador suscribieron el Acta de Entrega Recepción Definitiva del Proyecto Tumbaco Alto.

### **(4) Resumen de las Principales Políticas Contables**

#### **(a) Preparación de los estados financieros**

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

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 8 de marzo de 2019.

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

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

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables:

| <u>Norma</u>   | <u>Tema</u>   | <u>Aplicación</u>  |
|--|---|--------------------|
| Nuevas normas:<br>NIIF 16 -<br>Arrendamientos                        | Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas<br>El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo). | 1 de enero de 2019 |
| NIIF 17 - Contrato de Seguros  | Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros   | 1 de enero de 2021 |
| Modificaciones y/o interpretaciones:<br>NIIF 3 y NIIF 11<br>Enmienda | La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.                                 | 1 de enero de 2019 |
| NIC 12 -<br>Enmienda   | Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.  | 1 de enero de 2019 |
| NIC 23 -<br>Enmienda   | Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.   | 1 de enero de 2019 |
| Modificación a la NIIF 9   | Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.   | 1 de enero de 2019 |
| Modificación a la NIC 19   | Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación   | 1 de enero de 2019 |

La Administración del Fideicomiso no considera que las nuevas normas, modificaciones, enmiendas e interpretaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

#### **(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) Activos y pasivos financieros**

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

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

#### **(d) Venta de bienes inmuebles terminados**

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

incurridos, o por incurrir, con relación a la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**(e) Costo de venta de bienes inmuebles terminados**

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

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

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

**(g) Costos y gastos**

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

**(h) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta por pagar se calcula con base a la utilidad gravable (tributaria) registrada al final del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducciones y partidas que no son gravables o deducibles. El impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa fiscal societaria vigente del 25% (22% en 2017). La tarifa impositiva será del 28% cuando: a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI); o, b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

De acuerdo a lo establecido en la LORTI, las sociedades deben determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior un anticipo del impuesto a la renta, y pagarse en el ejercicio fiscal correspondiente. El anticipo constituye un crédito para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso. Si no existiere impuesto a la renta causado, o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones en la fuente de impuesto a la renta, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado. El literal b) del numeral 2, del Art. 41 "Pago del impuesto" de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno señala: "Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la

Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas". Es criterio de los asesores tributarios del Fideicomiso que para proyectos nuevos, a partir del 1 de enero de 2011, el anticipo de impuesto a la renta se paga a partir del quinto año de operación completa una vez declarado el punto de inicio, en tal virtud el Fideicomiso está exonerado del pago del anticipo de impuesto a la renta.

#### (i) Impuesto por amortización de pérdidas tributarias

La pérdida tributaria que genere el reconocimiento de gastos en los 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) Administración del Riesgo Financiero

Corresponde a la Junta de Fideicomiso y a la Administradora la definición de las políticas de inversión, el conocimiento y supervisión del cumplimiento de las políticas establecidas y la aprobación de políticas y procedimientos para la administración de riesgos. Los riesgos implícitos del Fideicomiso están directamente relacionados con el entorno del mercado y con la calidad de su administración. Las actividades del Fideicomiso en función al objeto para el cual fue constituido, le exponen entre otros a los siguientes riesgos financieros: Riesgo de Mercado (comprende el riesgo de precio, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez. Estos riesgos pueden multiplicarse con una crisis sistémica o un incremento significativo en el riesgo país. Las políticas y procedimientos para el manejo de riesgos aplicadas por la Administradora del Fideicomiso, ejecutadas de manera independiente de la administración a través de la Unidad de Riesgos, se centran en identificar, medir, controlar / mitigar y monitorear las exposiciones de riesgo.

Riesgo de mercado.- Es la potencial pérdida causada por cambios en las variables de mercado. La Administración del Fideicomiso monitorea el riesgo de mercado mediante estudios y análisis sectoriales en seguimiento de los factores macroeconómicos que puedan afectar a las tasas de interés y precio de los activos financieros.

Riesgo de crédito.- Es el riesgo de que un emisor o una contraparte incumplan con una obligación adquirida en los términos y condiciones contratadas. Los activos financieros del Fideicomiso potencialmente expuestos a concentración de riesgo de crédito, corresponden en su mayoría a depósitos en bancos, cuya calificación de riesgos mínima es AAA-, según la agencia calificadora que se muestra a continuación:

| <u>Entidad</u>         | <u>Calificación</u> | <u>Agencia de calificación</u> |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Banco Bolivariano C.A. | AAA-                | Bank Watch Ratings S.A.        |

Riesgo de liquidez. - Es el riesgo por incapacidad del Fideicomiso para hacer frente a los pagos a proveedores y beneficiarios, lo que determina la necesidad de conseguir recursos alternativos, o de realizar activos en condiciones desfavorables. Para mitigar el riesgo de liquidez, la Administración del Fideicomiso ha incluido políticas de prelación de pagos con base a sus operaciones.

## (6) Efectivo en Banco

Corresponde a los depósitos en cuenta corriente (activo financiero medido al costo) en Banco Bolivariano S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 era de US\$ 43.035 (US\$ 80.553 en 2017).

## (7) Cuentas por Cobrar Clientes

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

|                                | 31 de diciembre de |             |
|--------------------------------|--------------------|-------------|
|                                | <u>2018</u>        | <u>2017</u> |
| Documentos por cobrar clientes | 170.000            | -           |
| Anticipos a proveedores        | <u>13.171</u>      | <u>151</u>  |
| Total                          | <u>183.171</u>     | <u>151</u>  |

## (8) Bienes Inmuebles Terminados

Al 31 de diciembre de 2018, todos los lotes de terreno habían sido comercializados por lo que no existe inventario de bienes inmuebles terminados a esa fecha. Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al costo total de lotes de terreno Nos. 1 a 10 por US\$ 1.516.213.

## (9) Cuentas por Pagar Proveedores

Un resumen de las cuentas por pagar proveedores, es como sigue:

|                                | 31 de diciembre de |                |
|--------------------------------|--------------------|----------------|
|                                | <u>2018</u>        | <u>2017</u>    |
| Constructora Batlle Cía. Ltda. | -                  | 490.713        |
| Otras                          | <u>500</u>         | <u>781</u>     |
| Total                          | <u>500</u>         | <u>491.494</u> |

## (10) Impuesto a la Renta

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

|   | 31 de diciembre de |             |
|---|--------------------|-------------|
|   | <u>2018</u>        | <u>2017</u> |
| Utilidad contable antes de impuesto a la renta              | 215.864            | (33.738)    |
| Más: Gastos no deducibles locales                           | 2.393              | -           |
| Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores | <u>54.564</u>      | -           |
| Utilidad gravable/Pérdida sujeta a amortización             | 163.693            | (33.738)    |
| Impuesto a la renta causado tarifa del 25%/22%              | <u>40.923</u>      | <u>0</u>    |

## (11) Impuesto Diferido

El Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido con Decreto Ejecutivo 539 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 407, incluyó aspectos relevantes relativos al reconocimiento

de impuestos diferidos. Bajo aspectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable se permitió el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos. En el caso del Fideicomiso únicamente aplica para pérdidas tributarias de ejercicios anteriores.

Los saldos del impuesto por amortización de pérdidas tributarias, son como sigue:

|   | 31 de diciembre de |               |
|---|--------------------|---------------|
|   | <u>2018</u>        | <u>2017</u>   |
| Impuesto por amortización de pérdidas tributarias | <u>7.061</u>       | <u>20.702</u> |

La disminución del impuesto por amortización de pérdidas tributarias por US\$ 13.641 corresponde a la amortización de pérdidas aplicada a la conciliación tributaria preparada por el Fideicomiso en 2018 multiplicada por la tarifa impositiva vigente del 25% (véase Nota 11 a los estados financieros).

#### **(12) Remuneraciones y Comisiones en Beneficio de la Administradora**

La Administradora cobra al Fideicomiso un honorario por administración y manejo calculado con base al contrato por lo cual al 31 de diciembre de 2018 recibió US\$ 5.376 (US\$ 5.416 en 2017).

#### **(13) Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

\* \* \* \* \*

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

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

Al Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, al 31 de diciembre de 2018 y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 30 de abril de 2019.

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

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

### **Responsabilidades del auditor**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato**

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

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

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

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

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

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, 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