

**Fideicomiso Inmobiliario Venneto
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 Inmobiliario Venneto
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y
Fideicomisos Mercantiles**

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

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

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

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

Informe de los Auditores Independientes

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

A los Constituyentes y al Beneficiario del Fideicomiso Inmobiliario Venneto 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 Inmobiliario Venneto, 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 Inmobiliario Venneto, al 31 de diciembre de 2018, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento para la opinión

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

Responsabilidades de la administración del fideicomiso por los estados financieros

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

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

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

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

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

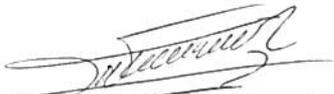
Como parte de nuestra auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, evaluación y recomendaciones sobre el control interno y cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, se emiten por separado.



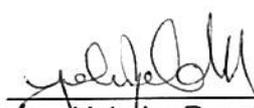
Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

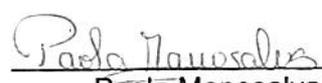
Fideicomiso Inmobiliario Venneto
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en caja y banco	8	21.124	21.375
Cuentas por cobrar		1.358	1.908
Bienes inmuebles terminados	9	845.799	845.799
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	12	<u>77.521</u>	<u>49.478</u>
Total activo		<u>945.802</u>	<u>918.560</u>
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Impuesto a la renta y otras obligaciones tributarias		154	31.613
Cuentas por pagar		-	1.204
Anticipos recibidos de clientes	10	<u>3.892</u>	<u>3.892</u>
Total pasivo		4.046	36.709
Patrimonio autónomo, estado adjunto		<u>941.756</u>	<u>881.851</u>
Total pasivo y patrimonio autónomo		<u>945.802</u>	<u>918.560</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

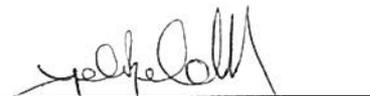
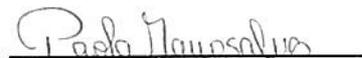

 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial


 Paola Manosalvas
 Contadora

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas de bienes inmuebles terminados		-	1.497.272
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados		-	<u>(1.251.828)</u>
Margen bruto en ventas		-	<u>245.444</u>
Gastos -			
Mantenimiento y reparaciones	4	(38.231)	(19.315)
Administrativos de obra y expensas		(13.236)	(19.668)
Impuestos, contribuciones y otros		(11.072)	(10.627)
De ventas		(7.914)	(7.911)
Administración fiduciaria		(5.376)	(5.416)
Legales		(2.539)	-
Seguros		(1.868)	-
Honorarios y otros servicios		(1.826)	(6.202)
Financieros		(75)	(122)
Otros		<u>(2)</u>	<u>(21)</u>
Total gastos		(82.139)	(69.282)
Otros ingresos		<u>1</u>	<u>15.276</u>
Resultado del año antes de impuesto a la renta		(82.138)	191.438
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	12	28.043	(4.593)
Impuesto a la renta	11	-	<u>(31.591)</u>
Resultado del año		<u>(54.095)</u>	<u>155.254</u>

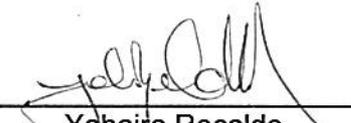
Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros
Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Paola Manosalvas
Contadora

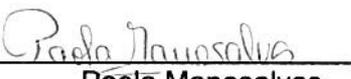
Fideicomiso Inmobiliario Venneto
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas
del año 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aportes del <u>Constituyente</u>	Resultados acumulados	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2016	929.595	11.362	940.957
Aporte en efectivo Constituyente	25.000	-	25.000
Restituciones al Constituyente	(239.360)	-	(239.360)
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>155.254</u>	<u>155.254</u>
Saldos al 31 diciembre de 2017	715.235	166.616	881.851
Aporte en efectivo Constituyente	114.000	-	114.000
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>(54.095)</u>	<u>(54.095)</u>
Saldos al 31 diciembre de 2018	<u>829.235</u>	<u>112.521</u>	<u>941.756</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial


 Paola Manosalvas
 Contadora

Fideicomiso Inmobiliario Venneto

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

Mercantiles

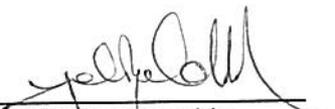
Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		550	234.350
Efectivo pagado a proveedores		(83.268)	(161.625)
Intereses pagados		(75)	(3.971)
Intereses recibidos		-	316
Impuesto a la renta pagado		(31.459)	(57.820)
Otros ingresos		<u>1</u>	<u>14.960</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		<u>(114.251)</u>	<u>26.210</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Aportes del Constituyente		114.000	25.000
Restituciones al Constituyente		-	(239.360)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiación		<u>114.000</u>	<u>(214.360)</u>
Disminución neta en el efectivo		(251)	(188.150)
Efectivo al inicio del año	8	<u>21.375</u>	<u>209.525</u>
Efectivo al final del año	8	<u>21.124</u>	<u>21.375</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada Especial


Paola Manosalvas
Contadora

Fideicomiso Inmobiliario Venneto
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 Inmobiliario Venneto (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 4 de enero de 2013. El Fideicomiso está sujeto a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, la normatividad y disposiciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y finalmente su contrato de constitución.

Mediante Resolución No.SCV.IRQ.DRMV.2014.3129 de 21 de agosto de 2014, se dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores, evento que se realizó el 22 de septiembre de 2014 bajo el No. 2014.1.13.01400.

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 el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado "Venneto" 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 un conjunto de 57 departamentos de 94,10m² (área promedio).

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

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

(2) Compraventa y Unificación de Lotes de Terreno

Mediante escritura pública de 3 de octubre de 2013 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 31 de enero de 2014, el Fideicomiso adquirió por compra al señor Sebastián Alfonso Sotomayor Bucheli el lote de terreno signado con el No. 1, producto de la subdivisión del lote 15, ubicado en la Urbanización Carcelén Novena Etapa, situado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie total y aproximada de 1.227,52 m² por un precio de US\$ 370.000.

Mediante escritura pública de 3 de octubre de 2013 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 31 de enero de 2014, el Fideicomiso adquirió por compra a los señores Luis Fernando Bucheli Naula, Carlos Luis Bucheli Murillo, María Fernanda Bucheli Murillo, Susana Patricia Bucheli Murillo, María Rosa Franco Aliatis, Doménica Andrea Bucheli Franco, Fernando Enoc Bucheli Franco y Fiorella Leovanna Bucheli Franco, el lote de terreno signado con el No. 2, producto de la subdivisión del lote 15, de la manzana 39, de la Parcelación Carcelén, situado en la parroquia Cotocollao, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, con una superficie total y aproximada de 1.231,50 m² por un precio de US\$ 330.000.

Mediante escritura pública de 27 de febrero de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 3 de abril de 2014, el Fideicomiso procedió a unificar los lotes de terreno 1 y 2 antes señalados, con una superficie total y aproximada de 2.462,34 m².

(3) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso y su Reforma

(a) Constituyentes y Beneficiarios

Es Constituyente Inicial el Fideicomiso Mercantil Global.

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

El Constituyente Inicial transfirió a título de fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$ 1.000. Adicionalmente los Constituyentes se comprometen a aportar al Fideicomiso, de ser necesario, el monto de recursos que se requiera para cubrir los gastos pre operativos previo a la certificación del Punto de Equilibrio, así como el dinero suficiente para la terminación del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

(d) Punto de equilibrio

Se entiende por Punto de Equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Mediante escritura pública de 20 de diciembre de 2013 se reformó el contrato de fideicomiso por lo siguiente: "Se considerará que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, hasta el cuarto (4) de diciembre de dos mil catorce (2014). De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, llegada la mencionada fecha, se entenderá que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO es de los CONSTITUYENTES con cargo a los recursos que deberán ser provistos por ellos mismos."

La Junta de Fideicomiso de 10 de septiembre de 2014 aprobó y declaró el cumplimiento de los factores del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario.

(e) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

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

El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por el dinero transferido por el Constituyente Inicial y posteriormente está 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, la Fiduciaria efectuará los siguientes desembolsos, con la prelación que a continuación se indica: 1. Los necesarios para el pago de tributos y demás gravámenes en que incurra con ocasión de la constitución, desarrollo del objeto y liquidación del Fideicomiso; 2. Los honorarios de la Fiduciaria; 3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fideicomiso cuando las circunstancias así lo exijan; 4. Los necesarios para cubrir los costos directos e indirectos del Proyecto y cada una de sus Fases y demás que se relacionen con el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

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

(g) Régimen de beneficios

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

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

(h) Aspectos tributarios

Mientras la legislación tributaria vigente en el país lo permita o no lo prohíba, el Fideicomiso distribuirá de haberlos, los beneficios tributables a los Beneficiarios,

debiendo éstos si constituyen sujetos pasivos, declarar y pagar el respectivo impuesto a la renta que corresponda. El Fideicomiso se limitará a presentar anualmente una declaración del impuesto a la renta, de ésta generarse y ser exigible. Respecto de otras obligaciones tributarias, el Fideicomiso cumplirá dichas obligaciones, según corresponda. En caso de no existir recursos en el Fideicomiso para el pago de las obligaciones tributarias, corresponderá a los Beneficiarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tal efecto, de no hacerlo los Beneficiarios se constituirán de pleno derecho en fiadores y garantes solidarios del Fideicomiso para el pago de tales tributos.

(4) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

Fecha de inicio de la construcción: Noviembre 2014.

Mediante escritura pública otorgada el 5 de febrero de 2016 se obtuvo la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto Inmobiliario.

La construcción se encuentra terminada. El Acta de Entrega-Recepción definitiva fue suscrita por Constructor, Fiscalizador y Fiduciaria el 14 de marzo de 2017.

La Junta de Fideicomiso de 3 de julio de 2018, conoció el informe de comercialización del proyecto inmobiliario el mismo que señala que se han presentado reclamos por micro fisuras en la terraza, por lo que es indispensable el iniciar los trabajos que fueran expuestos y aprobados en la Junta de Fideicomiso de 26 de abril de 2018 presupuestados en US\$ 48.587 incluido el IVA. Se informa que se mantiene el inventario de 7 unidades disponibles. Los miembros de la Junta de Fideicomiso, dan por conocida la información y resuelven que el Beneficiario realizará un aporte patrimonial que permita el inmediato inicio de los trabajos de mantenimiento y reparaciones.

Al 31 de diciembre de 2018, los trabajos de mantenimiento y reparaciones por micro fisuras en la terraza y otros presentan un gasto acumulado de US\$ 38.231.

(5) Preparación de los Estados Financieros

Declaración de cumplimiento.- El Fideicomiso registra sus operaciones de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB). Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 6 de marzo de 2019.

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

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación</u>
Nuevas normas: NIIF 16 - Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Modificaciones y/o interpretaciones: NIIF 3 y NIIF 11 Enmienda	La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero de 2019

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación</u>
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero de 2019
NIC 23 - Enmienda	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9	Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19	Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación	1 de enero de 2019

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

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

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

Estimaciones y juicios contables críticos.- La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

(6) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

(b) Activos y pasivos financieros

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

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

Anticipos recibidos de clientes.- Corresponde a los pagos realizados por los promitentes compradores de los bienes inmuebles del Proyecto Inmobiliario, documentados a través de contratos de promesa de compraventa, y que son

utilizados para el financiamiento de las obras una vez alcanzados los factores de equilibrio. Estos anticipos son liquidados a la entrega de los bienes inmuebles terminados.

(c) Deterioro de los activos

Activos Financieros.- La Administración del Fideicomiso evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable. Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales. El Fideicomiso reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos. De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva. El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

Activos no Financieros.- El valor en libros de los activos no financieros del Fideicomiso, excluyendo impuestos diferidos, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos. Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(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

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 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. Al 31 de diciembre de 2018, toda vez que el Fideicomiso ha cumplido el período de exoneración, ha calculado el correspondiente anticipo de impuesto a la renta que se será pagado en 2019.

(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.

(7) 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 Pichincha C.A.	AAA-	PCR Pacific S.A./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.

(8) Efectivo en Caja y Banco

El detalle del efectivo en caja y bancos (activo financiero al costo), es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja chica	-	300
Depósitos en cuenta corriente Banco Pichincha	20.545	20.174
Depósitos en cuenta de ahorros Banco Pichincha	579	579
Depósitos en cuenta de ahorros Mutualista Pichincha	-	<u>322</u>
Total	<u>21.124</u>	<u>21.375</u>

(9) Bienes inmuebles terminados

Un resumen del inventario de bienes inmuebles terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

<u>Bienes</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Costo</u>
Departamentos	7	683.548
Estacionamientos	13	132.804
Bodegas	9	<u>29.447</u>
Total		<u>845.799</u>

(10) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de esta cuenta era de US\$ 3.892, y corresponde a los valores recibidos de clientes (promitentes compradores) que están documentados a través de contratos de promesa de compraventa que serán liquidados con la entrega del bien inmueble vendido y el perfeccionamiento de las escrituras de transferencia de dominio en el registro de la propiedad.

(11) 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>
(Pérdida) utilidad contable antes de impuesto a la renta	(82.138)	191.438
Más: Gastos no deducibles locales	2	22
Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	-	<u>47.865</u>
Utilidad gravable	(82.136)	143.595
Impuesto a la renta causado tarifa del 25%/22%	<u>0</u>	<u>31.591</u>

(12) Impuesto por Amortización de Pérdidas Tributarias (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>77.521</u>	<u>49.478</u>

El incremento del impuesto por amortización de pérdidas tributarias por US\$ 28.043 (disminución de US\$ 4.593 en 2017) corresponde a la acumulación de pérdidas sujetas a amortización en años siguientes multiplicada por la tarifa impositiva vigente (véase Nota 11 a los estados financieros).

(13) 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).

(14) Eventos Subsecuentes

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

* * * * *

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

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

A los Constituyentes y al Beneficiario del Fideicomiso Inmobiliario Venneto y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario Venneto, 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 Inmobiliario Venneto, 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