Fideicomiso Hacienda Umbría
Administrado por Fiducia S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019,
con cifras comparativas de 2018 e
informe de los auditores independientes

Fideicomiso Hacienda Umbría
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018 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

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., 28 de mayo de 2020

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hacienda Umbría, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Hacienda Umbría, al 31 de diciembre de 2019, 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 - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con estas normas se describe más adelante en la sección "*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.

Énfasis en dos asuntos

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

Tal como se explica en la Nota 14 a los estados financieros, las pérdidas acumuladas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 ascienden a US$708.166 y han generado un saldo negativo en el patrimonio autónomo de US$707.166. En virtud de las proyecciones realizadas por la Fiduciaria respecto de la liquidación final del Fideicomiso en 2020, las que reflejan que existirá al liquidar los activos y pasivos del Fideicomiso una pérdida acumulada de aproximadamente US$615.000 que, de acuerdo al régimen

de beneficios establecido en el contrato de fideicomiso, a la liquidación del mismo, deberá ser asumido por el Constituyente y Beneficiario.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso con relación a 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 – NIIF 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 2019, evaluación y recomendaciones sobre el control interno y cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, se emiten por separado.

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

Fideicomiso Hacienda Umbría

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	2019	2018
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en banco	7	528	2.262
Cuentas por cobrar clientes	8	197.981	192.857
Bienes inmuebles terminados	9	589.462	679.097
Total activo corriente		787.971	874.216
Activo no corriente			
Impuesto diferido	10	-	12.650
Total activo		787.971	886.866
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Obligaciones tributarias		12.809	21
Anticipos recibidos de clientes	11	-	93.969
Cuentas por pagar Constituyente	12	1.482.328	1.613.214
Total pasivo		1.495.137	1.707.204
Patrimonio autónomo, estado adjunto	14	(707.166)	(820.338)
Total pasivo y patrimonio autónomo		787.971	886.866

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora

Fideicomiso Hacienda Umbría

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

Estado de Resultados Integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	2019	2018
Ventas de bienes inmuebles terminados		238.000	500.000
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados		(150.689)	(666.176)
Margen bruto en ventas		87.311	(166.176)
Gastos -			
Administración fiduciaria	13	(6.354)	(6.211)
Honorarios		(616)	(1.187)
Impuestos, contribuciones y otros		(2.054)	(250)
Otros		(720)	(97)
Total gastos		(9.744)	(7.745)
Resultado del año antes de impuesto a la renta		77.567	(173.921)
Impuesto a la renta	15	(12.799)	-
Impuesto diferido	10	48.404	74.431
Resultado integral del año		113.172	(99.490)

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora

Fideicomiso Hacienda Umbría

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	Aportes de los Constituyentes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 diciembre de 2017	3 b)	1.000	(721.848)	(720.848)
Resultado integral del año		-	(99.490)	(99.490)
Saldos al 31 diciembre de 2018	3 b)	1.000	(821.338)	(820.338)
Resultado integral del año		-	113.172	113.172
Saldos al 31 diciembre de 2019	14	1.000	(708.166)	(707.166)

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora

Fideicomiso Hacienda Umbría
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación -			
Efectivo recibido de clientes		232.876	377.143
Efectivo pagado a proveedores y Constituyente		(230.265)	(908.374)
Impuestos pagados		12.788	3
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		15.399	(531.228)
Flujos de efectivo por actividades de inversión -			
Bienes inmuebles terminados		89.635	496.079
Efectivo proveniente de actividades de inversión		89.635	496.079
Flujos de efectivo por actividades de financiación -			
Anticipos recibidos de clientes	11	(93.969)	31.764
Efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiación		(93.969)	31.764
Aumento (disminución) neto en el efectivo		11.065	(3.385)
Efectivo al inicio del año	7	2.262	5.647
Efectivo al final del año	7	528	2.262

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora

Fideicomiso Hacienda Umbría
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Notas a los Estados Financieros
Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

(1) Operaciones

El Fideicomiso Hacienda Umbría (en adelante el Fideicomiso), un fideicomiso mercantil inmobiliario, constituido en la ciudad de Quito, bajo las leyes ecuatorianas de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2014. Como tal, está sujeto a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Mediante Resolución No.SCV.IRQ.DRMV.2014.3757 de 12 de noviembre de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, evento que se realizó el 5 de enero de 2015 bajo el No. 2015.Q.13.001447.

La Disposición General 9.3 de la Sección IV del Título XIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, señala que se entiende por fideicomiso inmobiliario al contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo.

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

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

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

El Fideicomiso está domiciliado en la sede de su Fiduciaria, la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Avenida 12 de Octubre

N24-562 y Luis Cordero, Edificio World Trade Center, Torre A, Piso 1 Oficina 101; Quito, Ecuador.

(2) Liquidación y Terminación del Fideicomiso

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

(3) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso

(a) Constituyente y Beneficiario

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

(b) Transferencia de dominio

El Constituyente transfiere a título de fiducia mercantil irrevocable los siguientes bienes: La suma de US$1.000. Adicionalmente el Constituyente se compromete a aportar al Fideicomiso, todo el dinero suficiente para la terminación del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

(c) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

Por el contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado " Fideicomiso Hacienda Umbría", el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos del Constituyente, de la Fiduciaria, de los clientes, del Beneficiario, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por los bienes transferidos por el Constituyente y posteriormente está integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfirieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto.

(d) Compraventa de inmueble

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

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

(e) Punto de equilibrio

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

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

(f) Desembolsos a cargo del patrimonio autónomo

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

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

(g) Régimen de beneficios

La Fiduciaria deberá transferir a los Beneficiarios, el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como remanente que existiere en el Fideicomiso, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

(h) Aspectos tributarios

El Fideicomiso distribuirá de haberlos, los beneficios tributables a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios, debiendo éstos declarar/pagar el respectivo impuesto a la renta informativa, sin establecer impuesto causado. De esto no ser legalmente posible, será el propio Fideicomiso el que declare y pague el impuesto a la renta, de ésta generarse y ser exigible. Respecto de otras obligaciones tributarias, el Fideicomiso cumplirá dichas obligaciones, según le corresponda. En caso de no existir recursos en el Fideicomiso para el pago de las obligaciones tributarias, corresponderá a los Beneficiarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tal efecto, de no hacerlo los Beneficiarios se constituirán de pleno derecho en fiadores y garantes solidarios del Fideicomiso para el pago de tales tributos.

(i) Rendición de cuentas

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

(4) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no había suscrito ningún acta de entrega-recepción del Proyecto con el fiscalizador y gerente de proyecto.

(5) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Preparación de los estados financieros

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

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 29 de enero de 2020.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto los bienes inmuebles terminados (lotes de terreno) que se valoran al costo de adquisición menos la provisión valor neto de realización.

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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
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
Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 3	Definición de un negocio.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de la tasa de interés de referencia.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1 y NIC 8	Presentación de estados financieros y políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables.	1 de enero de 2020
Marco Conceptual	Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 10 y NIC 18	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos.	1 de enero de 2020

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.

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

Anticipos recibidos de clientes.- Corresponde a los pagos realizados por los promitentes compradores de los bienes inmuebles terminados, documentados a través de contratos de promesa de compraventa. Estos anticipos son liquidados a la entrega de los bienes inmuebles terminados.

(d) Venta de bienes inmuebles terminados

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de los bienes inmuebles terminados 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 tiene un derecho presente al pago por el activo; (ii) El cliente tiene el derecho legal del activo; (iii) El Fideicomiso ha transferido la posesión física del activo; (iv) El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo; y, (v) El cliente ha aceptado el activo.

(e) Costo de venta de bienes inmuebles terminados

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

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

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

(g) Costos y gastos

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

(h) Impuesto a la renta

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

Mediante Resolución No.CPT-RES-2019-005 publicada en el Registro Oficial No. 88 de 26 de noviembre de 2019, el Comité de la Política Tributaria del Servicio de Renta Internas (SRI) estableció el procedimiento para la aplicación del beneficio de rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales de bienes. En lo principal la Resolución establece lo siguiente:

Procedimiento para las micro y pequeñas empresas: Podrán aplicar el beneficio de reducción de los tres puntos porcentuales del Impuesto a la Renta las sociedades que estén categorizados como micro o pequeñas empresas según lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual establece que se consideran microempresas aquellas que tienen entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de US$300.000,00 y por pequeña empresa aquella que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre US$300.000,00 y US$1.000.000,00. Al momento de la presentación de la declaración de Impuesto a la Renta, el Servicio de Rentas Internas validará la categorización, con lo cual el sistema permitirá al beneficiario aplicar directamente la reducción de la tarifa.

Procedimiento para las sociedades exportadoras habituales: Podrán aplicar el beneficio de reducción de los tres puntos porcentuales del Impuesto a la Renta las sociedades exportadoras habituales que cumplan los requerimientos para tener esta calidad y que consten en el catastro de exportadores habituales de bienes. Para la aplicación de la rebaja de los tres puntos porcentuales de la tarifa de Impuesto a la Renta, el Servicio de Rentas Internas solicitará al sujeto pasivo que confirme dentro de su declaración de Impuesto a la Renta lo siguiente: El cumplimiento del requisito de haber incrementado el empleo neto; y, el cumplimiento del requisito de haber mantenido el empleo generado. El Servicio de Rentas Internas efectuará, en el uso de sus facultades, los controles posteriores que considere pertinentes para la verificación del cumplimiento de las condiciones previstas para la aplicación del beneficio.

El Art. 39.2 de la LORTI "Distribución de dividendos o utilidades" establece que los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones: 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en ésta Ley; 2. El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo distribuido; 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del

impuesto aplicando una tarifa de hasta el 25% sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas; 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley; 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y, 6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales. Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto 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 a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio y, en caso de liquidación del Fideicomiso, el saldo de la pérdida acumulada durante los 5 ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de sus actividades, situación que se encuentra contemplada en el numeral 8 literal c del Art. 28 del Reglamento para la aplicación de la LORTI.

(6) Administración del Riesgo Financiero

Los riesgos implícitos del Fideicomiso están directamente relacionados con los valores que conforman su portafolio de clientes, 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 administración del Fideicomiso, se centran en identificar, medir, controlar / mitigar y monitorear las exposiciones de riesgo.

Riesgo de crédito: Es el riesgo de que un emisor o una contraparte incumplan con una obligación adquirida en los términos y condiciones contratadas. El evento más evidente es la quiebra de un emisor con el cual se tiene exposición; sin embargo, incluye también eventuales atrasos en los pagos de interés o capital. El principal riesgo de crédito para el Fideicomiso se origina de las actividades de operación, con relevancia en las cuentas por cobrar a clientes. La Administración considera bajo el esquema de la instrumentación de los créditos, que no existe riesgo de recuperación de su cartera de clientes.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo por incapacidad del Fideicomiso para cumplir sus obligaciones con proveedores y acreedores, lo que determina la necesidad de conseguir recursos alternativos, o de realizar activos en condiciones desfavorables.

Para mitigar el riesgo de liquidez, la Administración ha incluido políticas que incluyen principalmente un flujo de efectivo esperado y un análisis de concentración de vencimientos y de clientes, a fin de evitar cualquier contingencia.

(7) Efectivo en Banco

Corresponde a los depósitos en cuenta corriente (activo financiero medido al costo) en Banco de la Producción Produbanco S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 era de US$528 (US$2.262 en 2018). Produbanco S.A., mantiene una calificación AAA- otorgada por dos agencias calificadoras de riesgo.

(8) Cuentas por Cobrar Clientes

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

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Lote	Cliente		
6 Q	Tobar Cordovez Felipe Andrés	85.714	102.857
6 Ñ	Rosenfeld Seeger Sonia Michele	-	90.000
6 W	Zambrano Darquea Joaquín Marcelo	112.267	-
	Total	197.981	192.857

(9) Bienes inmuebles terminados

El detalle del inventario de bienes inmuebles terminados (lotes de terreno), es como sigue:

Lote	Costo	Provisión VNR	Costo neto
31 de diciembre de 2019 -			
6H	108.045	(27.587)	80.457
6 I	108.189	(27.624)	80.565
6J	108.560	(27.719)	80.841
6K	113.775	(29.051)	84.725
6R	107.644	(27.485)	80.159
6S	120.369	(30.734)	89.635
6U	124.996	(31.916)	93.080
Total	791.579	(202.116)	589.462
31 de diciembre de 2018 -			
6H	108.045	(27.587)	80.457
6 I	108.189	(27.624)	80.565
6J	108.560	(27.719)	80.841
6K	113.775	(29.051)	84.725
6R	107.644	(27.485)	80.159
6S	120.369	(30.734)	89.635
6U	124.996	(31.916)	93.080
6W	150.689	(61.054)	89.635
Total	942.268	(263.171)	679.097

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

El Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 405 de 29 de diciembre de 2014, incluyó aspectos relevantes relativos al reconocimiento de impuestos diferidos. Bajo aspectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable se permitió el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos. En el caso del Fideicomiso únicamente aplica para pérdidas tributarias de ejercicios anteriores respecto a la provisión valor neto de realización del inventario de bienes inmuebles terminados cuyo movimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Provisión valor neto de realización -		
Saldo inicial	(263.171)	(433.268)
Ingresos por deterioro de inventarios	61.054	170.097
Saldo final	(202.117)	(263.171)
Impuesto diferido -		
Saldo inicial	12.650	108.317
Pérdidas por deterioro de inventarios	(12.650)	(95.667)
Saldo final	0	12.650
Impuesto diferido neto en resultados	48.404	74.430

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

(11) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de esta cuenta era de US$93.969, y correspondía a los valores recibidos de clientes (promitentes compradores) que estaban documentados a través de contratos de promesa de compraventa que fueron liquidados en 2019 con la entrega del bien inmueble vendido y el perfeccionamiento del traspaso de la propiedad.

(12) Cuentas por Pagar Constituyente

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

Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.017.765
Pagos en efectivo	(44.551)
Cruce letras de cambio de los lotes 6M 6N 6P 6Y 6L	(360.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.613.214
Pagos en efectivo	(40.886)
Cruce letras de cambio del lote 6Ñ	(90.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.482.328

(13) Remuneraciones y Comisiones en Beneficio de la Administradora

La Administradora cobra al Fideicomiso un honorario por administración con base al contrato de fideicomiso mercantil. La Fiduciaria cobró al Fideicomiso un honorario por administración durante el año 2019 de US$6.354 (US$6.211 en 2018).

(14) Resultados Acumulados

Las pérdidas acumuladas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 ascienden a US$708.166 y han generado un saldo negativo en el patrimonio autónomo de US$707.166. En virtud de las proyecciones realizadas por la Fiduciaria respecto de la liquidación final del Fideicomiso en 2020, las que reflejan que existirá al liquidar los activos y pasivos del Fideicomiso una pérdida acumulada de aproximadamente US$615.000 que de acuerdo al régimen de beneficios establecido en el contrato de fideicomiso, a la liquidación del mismo, deberá ser asumido por el Constituyente y Beneficiario.

(15) Impuesto a la renta

Un resumen de la conciliación de impuesto a la renta preparada por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Utilidad contable antes de impuesto a la renta	77.567
Más: Gastos no deducibles locales	2
Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	19.393
Utilidad gravable	58.176
Impuesto a la renta causado tarifa del 22% (Mipymes)	12.799

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(16) Principales Contratos Vigentes

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

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

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

(17) Eventos Subsecuentes

Ante la inminente amenaza de la pandemia global de Covid-19 y en busca de minimizar los efectos de su propagación, los países del mundo han adoptado una serie de políticas que están afectando significativamente a la economía debido a la interrupción de las actividades productivas y de comercio local e internacional; y sus efectos en las cadenas de abastecimiento de los diferentes sectores económicos. Como consecuencia, también se ha producido una volatilidad significativa en los mercados financieros, de materias primas y divisas en todo el mundo.

Con el propósito de contener la propagación de Covid-19 en el Ecuador, las autoridades gubernamentales locales han dispuesto medidas excepcionales de restricción a la movilidad cuyo mayor impacto es la reducción generalizada de la actividad productiva, económica y comercial.

Como medidas complementarias y compensatorias al impacto económico local, las autoridades del gobierno ecuatoriano han emitido disposiciones que flexibilizan ciertas regulaciones de los organismos de control; disposiciones sobre el sector financiero público y privado con enfoque en el diferimiento extraordinario de obligaciones crediticias y la reestructuración de deudas; además de la asignación de presupuesto para el otorgamiento de créditos personales y empresariales a través de banca pública y un bono de contingencia a través del Ministerio de Inclusión Económica y Social dirigido a personas con ingresos inferiores al salario básico unificado.

Con fecha 27 de marzo de 2020 el Presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo No. 1021 que contiene las normas para el diferimiento, sin interés, del pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 y del IVA de los meses de marzo, abril y mayo de 2020, que debían pagarse en abril, mayo y junio, respectivamente. El Decreto crea también un régimen de "auto retención" de impuesto a la renta en virtud del cual obliga a ciertos contribuyentes a practicar, de forma mensual, una "auto retención" en la fuente sobre los ingresos gravados que obtienen dentro del respectivo mes. Los valores retenidos constituyen crédito tributario del impuesto a la renta del propio contribuyente que practica la retención y deben ser declarados y pagados al Servicio de Rentas Internas (SRI) dentro del mes siguiente.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se haya reflejado en los mismos.

* * * * *

Informe de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria

Quito, D.M., 28 de mayo de 2020

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hacienda Umbría, al 31 de diciembre de 2019 y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 28 de mayo de 2020.

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

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

Responsabilidades del auditor

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

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

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

A fin de obtener una seguridad razonable acerca de sí los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 están libres de distorsiones materiales, efectuamos pruebas de cumplimiento a ciertos términos del contrato de fideicomiso, regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y otras leyes aplicables a la actividad y la normatividad y disposiciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Sin embargo, nuestro objetivo no fue el de expresar una opinión sobre el cumplimiento general y total de la citada normativa, por lo tanto, no expresamos tal opinión.

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

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

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

Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

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

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

Véase la sección "*Énfasis en dos asuntos*" de nuestro reporte.

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

Véase la sección "*Énfasis en dos asuntos*" de nuestro reporte.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento del Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso Hacienda Umbría, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en conformidad con las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo.

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