

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA**

**CONTENIDO ADICIONAL AL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**CONTENIDO ADICIONAL AL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOLICITADO SEGUN EL TITULO II, SUBTITULO IV, CAPITULO IV, SECCION IV, Art. 15 DE LA CODIFICACION DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE REGULACIÓN DEL MERCADO DE VALORES**

	<u><b>Anexo</b></u>
Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley.	1
Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	2
Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	3
Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley.	4
Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	5
 <u><b>Contenido adicional para negocios fiduciarios</b></u>	
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	6
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	7
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo	8
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	9

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólares estadounidenses

**Anexo 1**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY**

A los Señores Administradores del Fideicomiso Inmobiliario La Moya:

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Moya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión sin salvedades con fecha Junio 29 de 2020. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Inmobiliario La Moya ha realizado, en todos sus aspectos importantes, actividades enmarcadas en la Ley; por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

**Responsabilidad de la administración en relación a si las actividades del fideicomiso se enmarcan en la Ley**

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de que las actividades realizadas por el Fideicomiso se enmarquen en la Ley; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. Tales criterios de cumplimiento, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

**Responsabilidades del auditor en relación a si las actividades del fideicomiso se enmarcan en la Ley**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con las normas legales que son aplicables al Fideicomiso salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado las actividades del fideicomiso y su pertinencia legal, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

## Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 6 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

A handwritten signature in blue ink that reads "Audit Consulting". The signature is enclosed within a blue oval shape.

Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555

A handwritten signature in blue ink that reads "Jorge Calupiña". The signature is written in a cursive style.

Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

---

**Anexo 2**

**EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO**

A los Señores Administradores del Fideicomiso Inmobiliario La Moya:

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Moya, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, sobre los cuales emitimos nuestra opinión con fecha Junio 29 de 2020; consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros. Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno. Sin embargo, mencionamos que no determinamos asuntos que se relacionen con la estructura de control interno y sus operaciones, que nosotros consideramos sean condiciones reportables.

Condiciones reportables, incluyen deficiencias en el diseño y operación de la estructura de control interno que, a nuestro juicio, pueden afectar las operaciones de registro, proceso, resumen e información de datos financieros consistentes con las afirmaciones de la gerencia sobre los estados financieros.

Incluimos también nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos y nuestras recomendaciones respectivas. Dichas recomendaciones surgen de las observaciones realizadas en nuestra auditoría de los estados financieros por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019.

En el Apéndice adjunto incluimos una descripción de la responsabilidad de la gerencia de establecer y mantener la estructura de control interno y, de los objetivos y las limitaciones inherentes en dicha estructura que deberá leerse conjuntamente con esta carta.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de los Administradores, Constituyentes y otros miembros del Fideicomiso. Sin embargo informamos que no han existido condiciones reportables y asuntos administrativos u operativos que requieran ser reportados.



Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555



Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

## OTROS ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES

### 1. DIFERENCIA DE CIFRAS FINANCIERAS CON EL FORMULARIO 101

Observación - Al 31 de diciembre de 2019, existe diferencia entre el valor presentado en el informe auditado, en comparación con el formulario 101 presentado al Servicio de Rentas Internas; relativo a clasificación entre activos corrientes y no corrientes. Un detalle es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Balance Auditado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Formulario 101</u>
Activos corrientes	81.522	(1.881.311)	1.962.833
Activos no corrientes	1.882.681	1.881.311	1.370

Recomendación - Evaluar para declaraciones futuras, la clasificación adecuada y congruente con los estados financieros auditados.

Respuesta de la Administradora - Se pondrá en práctica la recomendación emitida para futuras declaraciones.

---

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO  
SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO,  
OBJETIVOS Y LIMITACIONES.**

Los siguientes comentarios concernientes a la responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la estructura de control interno, y los objetos y las limitaciones inherentes al control interno, han sido adaptados de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

**Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso**

La Administración del Fideicomiso es responsable de establecer y mantener la estructura de control interno. En el cumplimiento de esta actividad se requieren estimados y juicios de la Administración para asegurar los beneficios esperados y los costos relativos a los procedimientos de control.

**Objetivo**

Los objetivos de una estructura de control interno son el proveer a la Administración del Fideicomiso de seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados en contra de pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración del Fideicomiso y registradas apropiadamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

**Limitaciones**

Debido a la existencia de limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, los errores y las irregularidades no siempre ocurrirán o serán detectados. Además, la proyección de cualquier evaluación de la estructura para períodos futuros, está sujeta al riesgo de que tales procedimientos puedan ser inadecuados debido a cambios en las condiciones o a que el grado de efectividad del diseño y operación de políticas y procedimientos, se deteriore.

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

A los Señores Administradores del Fideicomiso Inmobiliario La Moya:

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Moya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión sin salvedades con fecha Junio 29 de 2020. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Inmobiliario La Moya ha cumplido sus obligaciones tributarias, en todos los aspectos importantes; durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, en relación a las normas legales y reglamentarias vigentes así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

**Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias**

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error, e incumplimientos tributarios. Tales criterios de cumplimiento, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

**Responsabilidades del auditor sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con la normativa tributaria que es aplicable al Fideicomiso salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado el cumplimiento tributario, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

Para dar cumplimiento a nuestra responsabilidad establecida en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento como auditores externos, hemos revisado que:

- Los estados financieros son el reflejo de los libros contables del Fideicomiso.

- Los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones de Impuestos en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado, han sido tomados de los registros contables del Fideicomiso y se han realizado las declaraciones y pagos correspondientes.
- Para la preparación de los estados financieros, el Fideicomiso ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera y ha observado las normas legales y reglamentarias vigentes en materia tributaria para la determinación y liquidación razonable de los impuestos señalados en el punto anterior

### Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 6 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

A handwritten signature in blue ink that reads "Audit Consulting". The signature is enclosed within a blue oval shape.

Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555

A handwritten signature in black ink that reads "Jorge Calupiña". The signature is enclosed within a yellow rectangular box.

Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

---



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY**

A los Señores Administradores del Fideicomiso Inmobiliario La Moya:

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Moya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión sin salvedades con fecha Junio 29 de 2020. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Inmobiliario La Moya ha cumplido, en todos sus aspectos importantes, sus obligaciones establecidas por Ley; durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019 de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

**Responsabilidad de la administración en relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley**

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley para el Fideicomiso; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. Tales criterios de cumplimiento, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

**Responsabilidades del auditor en relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con las normas legales que son aplicables al Fideicomiso salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado el cumplimiento de las obligaciones legales del fideicomiso, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

## Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 6 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

A handwritten signature in blue ink that reads "Audit Consulting". The signature is enclosed within a blue oval shape.

Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jorge Calupiña". The signature is written in a cursive style.

Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

---

**Anexo 5**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

A los Señores Administradores del Fideicomiso Inmobiliario La Moya:

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Moya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión sin salvedades con fecha Junio 29 de 2020. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

El informe de auditoría externa al 31 de diciembre de 2019, es el primero en el fideicomiso debido a que su fecha de constitución es 06 de agosto de 2019. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

**Otros asuntos**

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 6 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.



Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555



Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

**Anexo 6**

**VERIFICACIÓN DE QUE LA CONTABILIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO**

Verificamos el objeto del Fideicomiso Inmobiliario La Moya descrito en las notas a los estados financieros en “Información General”, y determinamos que las transacciones realizadas están enmarcadas en el cumplimiento del objeto del fideicomiso. Tales transacciones fueron registradas en la contabilidad, y no hemos observado asuntos que merezcan ser reportados.



Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555



Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

**Anexo 7**

**VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO**

Verificamos las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso Inmobiliario La Moya descrito en las notas a los estados financieros en “Aspectos Generales del Contrato de Fideicomiso”, y determinamos que las cláusulas contractuales han sido sustancialmente cumplidas.

A handwritten signature in blue ink that reads "Audit Consulting". The signature is enclosed within a blue oval shape.

Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jorge Calupiña". The signature is written on a light yellow rectangular background.

Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

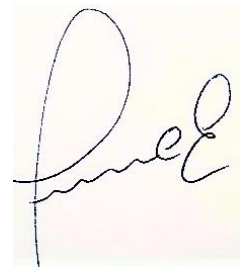
**Anexo 8**

**REVELACIÓN DE HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDAN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, en el Fideicomiso Inmobiliario La Moya no se han presentado hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.



Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555



Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

---

**Anexo 9**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

A los Señores Administradores del Fideicomiso Inmobiliario La Moya:

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Moya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión sin salvedades con fecha Junio 29 de 2020. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Inmobiliario La Moya ha presentado razonablemente, en todos sus aspectos importantes, el valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

**Responsabilidad de la administración en relación a la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario**

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del Fideicomiso; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. Tales criterios de presentación, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

**Responsabilidades del auditor en relación a la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario salvo que, con motivo de eventuales presentaciones no razonables, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

## Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 15 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

A handwritten signature in blue ink that reads "Audit Consulting". The signature is enclosed within a blue oval shape.

Quito, Junio 29, 2020  
Registro No. 555

A handwritten signature in black ink that reads "Jorge Calupiña". The signature is written in a cursive style.

Jorge Calupiña  
Licencia No. 28525

---