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

Estados financieros por el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020 con cifras comparativas del año 2019 e informe de los auditores independientes

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

Estados financieros por el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020 con cifras comparativas del año 2019 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., 26 de febrero de 2021

A los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, que comprenden el estado de situación financiera al 12 de agosto de 2020, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, al 12 de agosto de 2020, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, oficios y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

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.

Otro asunto

Informamos que los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores, quiénes emitieron una opinión con salvedad el 3 de junio de 2020.

Énfasis en un asunto

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, en donde se señala que mediante escritura pública de 10 de septiembre de 2020 se terminó y liquidó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto. Una vez que la Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el contrato de fideicomiso; no existen bienes en el Fideicomiso; se ha presentado la rendición final de cuentas del Fideicomiso en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores y el Fideicomiso; y, ésta no ha sido objetada por los Beneficiarios; la Fiduciaria procede a declarar liquidado el Fideicomiso, a partir de la fecha de suscripción de ese instrumento, al cual se otorga la calidad de Acta de Liquidación de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso. Además, con Resolución No. Q1701415112020-RESCANC-0002896 de 15 de noviembre de 2020, la Directora General del Servicio de Rentas Internas suspende/cancela el RUC No. 10992887036001 cuyo titular es el contribuyente Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto con fecha de cese de actividades el 10 de septiembre de 2020.

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 - NIA 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 - NIA, 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, nuestras opiniones sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020, evaluación y recomendaciones sobre el control interno y cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, se emiten por separado.

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

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

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

Estado de Situación Financiera

Al 12 de agosto de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

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

	Notas	12 de agosto de 2020	31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en banco	5	-	4.125
Cuentas por cobrar clientes	6	-	1.614
Total activo corriente		-	5.739
Activo no corriente			
Impuesto diferido por amortización de pérdidas tributarias		-	20.733
Total activo		0	26.472
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar		-	523
Total pasivo		-	523
Patrimonio autónomo, estado adjunto		-	25.949
Total pasivo y patrimonio autónomo		0	26.472

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES Firmado digitalmente por ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES Fecha: 2021.02.25 15:49:59 -05'00'

Patricia Cordero
Apoderada Especial

ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES Firmado digitalmente por ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES Fecha: 2021.02.25 15:03:25 -05'00'

Andrés Suarez
Contador

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

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

Estado de Resultados Integrales

Período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020

con cifras comparativas del año 2019

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

	Notas	Período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020	Año terminado el 31 de diciembre de 2019
Gastos -			
Administración fiduciaria		(4.704)	(6.720)
No deducibles		(2.479)	-
Honorarios y otros servicios		(1.449)	(38.022)
Seguros		(1.435)	(7.175)
Impuestos, contribuciones y otros		(205)	(2.318)
Otros		(74)	(2.681)
Total gastos		(10.346)	(56.916)
Otros ingresos		500	-
Resultado del período/año antes de impuesto a la renta		(9.846)	(56.916)
Impuestos diferidos	4 i	(20.733)	13.672
Resultado integral del período/año		(30.579)	(43.244)

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES
Firmado digitalmente por ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES
Fecha: 2021.02.25 15:50:28 -05'00'

Patricia Cordero
Apoderada Especial

ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES
Firmado digitalmente por ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES
Fecha: 2021.02.25 15:06:36 -05'00'

Andrés Suarez
Contador

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estado de Cambios en el Patrimonio
Período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020
con cifras comparativas del año 2019

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

	Aportes del Constituyente	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 diciembre de 2018	91.306	99.193	190.499
Restituciones a los Beneficiarios	(91.306)	(30.000)	(121.306)
Resultado integral del año	-	(43.244)	(43.244)
Saldos al 31 diciembre de 2019	-	25.949	25.949
Aportes en efectivo Constituyentes	6.300	-	6.300
Resultado integral del período	-	(30.579)	(30.579)
Restituciones	-	(1.670)	(1.670)
Saldos al 12 de agosto de 2020	6.300	(6.300)	0

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES — Firmado digitalmente por ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES Fecha: 2021.02.25 15:49:10 -05'00'

Patricia Cordero
Apoderada Especial

ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES — Firmado digitalmente por ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES Fecha: 2021.02.25 15:11:02 -05'00'

Andrés Suarez
Contador

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estado de Flujos de Efectivo
Período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020
con cifras comparativas del año 2019

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

	Notas	Período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020	Año terminado el 31 de diciembre de 2019
Flujos de efectivo por actividades de operación -			
Resultado integral del período/año		(30.579)	(43.244)
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:			
Impuestos diferidos		20.733	(13.672)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución de cuentas por cobrar		1.614	181.557
Disminución de cuentas por pagar		(523)	-
Disminución de impuestos corrientes		-	(42.245)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(8.755)	82.396
Flujos de efectivo por actividades de financiación -			
Aportes en efectivo Constituyentes		6.300	-
Restituciones a los Beneficiarios		(1.670)	(121.306)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiación		4.630	(121.306)
Disminución neta en el efectivo		(4.125)	(38.910)
Efectivo al inicio del período/año	5	4.125	43.035
Efectivo al final del período/año	5	0	4.125

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES — Firmado digitalmente por ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES Fecha: 2021.02.25 15:47:05 -05'00'

Patricia Cordero
Apoderada Especial

ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES — Firmado digitalmente por ANDRES SEBASTIAN SUAREZ MORALES Fecha: 2021.02.25 15:19:59 -05'00'

Andrés Suarez
Contador

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto
Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Notas a los Estados Financieros
Período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020 con cifras comparativas del año 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

(1) Operaciones

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (en adelante el Fideicomiso), un fideicomiso mercantil inmobiliario, constituido en la ciudad de Quito, bajo las leyes ecuatorianas de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, mediante escritura pública otorgada el 8 de diciembre de 2014. Como tal, está sujeto a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Mediante Resolución No.SCV.IRQ.DRMV.2016.0523 de 3 de marzo de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, evento que se realizó el 11 de octubre de 2016 bajo el No. 2065.Q.13.001906.

El Libro II: Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, Título XIII Sección IV Disposición 9.3, define al fideicomiso mercantil inmobiliario como el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo.

El objeto del Fideicomiso es servir como mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de desarrollar el Proyecto Inmobiliario denominado "Lotización Tumbaco Alto" en el inmueble adquirido.

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

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

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

Con el propósito de contener la propagación de la pandemia mundial de Covid-19 en el Ecuador, a partir de marzo de 2020, las autoridades gubernamentales dispusieron medidas excepcionales de restricción a la movilidad cuyo mayor impacto fue la reducción generalizada de la actividad productiva. Posteriormente, dichas medidas restrictivas se han ido flexibilizando permitiendo en cierto grado la recuperación de la producción nacional.

En este contexto, la crisis ha ido generado un fuerte impacto adicional sobre las ya deterioradas cuentas públicas y sobre las condiciones financieras en general. La

capacidad para financiar estas políticas públicas es además limitada en Ecuador, debido a las condiciones previas de debilidad en que se encontraba el país con relación a aspectos como la baja productividad, la vulnerabilidad social persistente y las debilidades institucionales.

Como respuesta a la crisis planteada por la pandemia, el gobierno nacional se ha visto obligado a enfrentar nuevas necesidades de financiamiento externo destinadas principalmente a la salud y al incremento de los índices de pobreza, a tomar medidas económicas para reorientar el gasto público, buscar un reperfilamiento de la deuda externa que permita liberar recursos para atender la respuesta a la crisis, disminuir los subsidios a los combustibles fósiles e implementar algunas medidas de política monetaria y financiera orientadas a mantener la sostenibilidad de la dolarización, sostener la cadena de pagos, y reactivar el crédito.

(2) Liquidación y Terminación del Fideicomiso

Mediante escritura pública de terminación y liquidación del fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto de 10 de septiembre de 2020, compareció la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria y representante legal del Fideicomiso. Consta como una causal de terminación del Fideicomiso, conforme la cláusula XXI, numeral 1.4 del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del ismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso. El numeral 1.2 de la cláusula XXI señala que la Fiduciaria rendirá cuenta final de su gestión a los Constituyentes, mediante el envío de una comunicación privada, dirigida a la dirección consignada. Dicha cuenta se entenderá aprobada ipso facto, si no es objetada dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación antes mencionada. La Fiduciaria entregó a los Constituyentes/Beneficiarios la rendición final de cuentas del Fideicomiso, cuyo acuse de recepción es 18 de agosto de 2020. Toda vez que la misma no ha sido objetada por los Constituyentes/Beneficiarios, la Fiduciaria procede a levantar un Acta de Liquidación, la cual tendrá para todos los efectos legales como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el Fideicomiso. Una vez que la Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el contrato de fideicomiso; no existen bienes en el Fideicomiso; se ha presentado la rendición final de cuentas del Fideicomiso en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores y el Fideicomiso; y, ésta no ha sido objetada por los Beneficiarios; la Fiduciaria procede a declarar liquidado el Fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto", a partir de la fecha de suscripción de ese instrumento, al cual se otorga la calidad de Acta de Liquidación de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso. Los estados financieros de liquidación del patrimonio autónomo del Fideicomiso cortados a la fecha se adjuntan a ese instrumento.

Con Resolución No. Q1701415112020-RESCANC-0002896 de 15 de noviembre de 2020, la Directora General del Servicio de Rentas Internas suspende/cancela el RUC No. 10992887036001 cuyo titular es el contribuyente Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto con fecha de cese de actividades el 10 de septiembre de 2020. La Administración Tributaria en uso de sus facultades podrá verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias del contribuyente, en los plazos que establece el Código Tributario.

(3) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso

(a) Constituyentes y Beneficiarios

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

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

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

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

(c) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

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

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

(d) Compraventa de inmueble

Mediante escritura pública de 25 de marzo de 2015 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de abril de 2015, los señores cónyuges Santiago González Álvarez y Carmen Salgado Gómez y José Vallejo Pérez y Ana Salgado Gómez realizaron la compraventa al Fideicomiso del inmueble consistente en el lote de terreno signado con el No. 5046183, ubicado en la parroquia de Tumbaco, barrio Muela Alto, cantón Quito, provincia de Pichincha con una superficie total aproximada de 20.000 m2 cuyo precio de venta fue de US$900.000 que fueron pagados a la firma del contrato de compraventa.

(e) Autorización de fraccionamiento del lote de terreno

Mediante escritura pública de 13 de febrero de 2017 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de marzo de 2017, se realizó la protocolización de la autorización de fraccionamiento del lote de terreno con un área de

lote a subdividir y escriturar de 13.407,92 m2 que incluye 10 lotes de terreno subdivididos y 15% área verde pública.

(f) Punto de equilibrio

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

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

(g) Gastos

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

(h) Régimen tributario

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

(i) Rendición de cuentas

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

(4) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

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

Al 12 de agosto de 2020, todas las unidades del proyecto inmobiliario fueron vendidas o restituidas a los Beneficiarios del Fideicomiso.

(5) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Preparación de los estados financieros

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.

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), vigentes a la fecha de los estados

financieros. Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 12 de agosto de 2020.

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

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

(b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

(c) Activos y pasivos financieros

Cuentas por cobrar. - Las cuentas por cobrar se miden al costo menos cualquier deterioro.

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

(d) 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 integrales en el período en que se incurren.

(e) 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.

(f) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta por pagar se calcula con base a la utilidad gravable (tributaria) registrada al final del período/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 al cierre del estado de situación.

(g) Impuesto diferido 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.

(6) Efectivo en Banco

Al 12 de agosto de 2020, la cuenta corriente No. 5005072236 del Fideicomiso en Banco Bolivariano C.A., se encontraba cerrada. Al 31 de diciembre de 2019, el efectivo en banco correspondía a los depósitos en cuenta corriente en Banco Bolivariano C.A., cuyo saldo a esa fecha era de US$4.125.

(7) Cuentas por Cobrar Clientes

Corresponde a una letra de cambio a nombre del Sr. Simón Campaña por US$1.614 que fue dada de baja el 31 de mayo de 2020 como gastos no deducibles.

(8) Impuesto Diferido

El Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido con Decreto Ejecutivo 539 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 407, incluyó aspectos relevantes relativos al reconocimiento de impuestos diferidos. Bajo aspectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable se permitió el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos. En el caso del Fideicomiso únicamente aplica para pérdidas tributarias de ejercicios anteriores.

El saldo del impuesto por amortización de pérdidas tributarias al 31 de diciembre de 2019 por US$20.733 corresponde a la amortización de pérdidas aplicada a la conciliación tributaria preparada por el Fideicomiso en 2019 multiplicada por la tarifa impositiva vigente del 25%.

Los saldos del impuesto diferido por amortización de pérdidas tributarias al 31 de diciembre de 2019, fueron como sigue:

	Base fiscal	Diferencia temporal
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	82.932	20.733

El movimiento de los saldos de impuesto diferido por amortización de pérdidas tributarias, fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2018	7.061
Resultados	13.672
Saldo al 31 de diciembre de 2019	20.733
Cargo a resultados	(20.733)
Saldo al 12 de agosto de 2020	0

(9) Eventos Subsecuentes

Entre el 12 de agosto de 2020 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se haya reflejado en los mismos.

* * * * *

Informe de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria

Quito, D.M., 26 de febrero de 2021

A los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020 y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 26 de febrero de 2021.

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 por el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020 están libres de distorsiones materiales, efectuamos pruebas de cumplimiento a ciertos términos del contrato de fideicomiso, regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y otras leyes aplicables a la actividad y la normatividad y disposiciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Sin embargo, nuestro objetivo no fue el de expresar una opinión sobre el cumplimiento general y total de la citada normativa, por lo tanto, no expresamos tal opinión.

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

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

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

Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

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

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

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

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

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

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

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

Certificación Juramentada sobre Ausencia de Inhabilidades de los Auditores Independientes

De conformidad con el Artículo 5 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, Yo, José Villavicencio Rosero, en mi calidad de Representante Legal de la compañía Auditora Villavicencio & Asociados Cía. Ltda., bajo la solemnidad del juramento declaro que mi representada, administradores, socios y personas a quienes se les encomendó la dirección del equipo de auditoría participante en el examen de los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 12 de agosto de 2020 o quien firma el dictamen correspondiente, no están incursos en las inhabilidades establecidas en los Arts. 7 y 197 de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que les fuere aplicable.

Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Auditora Villavicencio & Asociados Cía. Ltda.
RUC No. 1791403142001
CI No. 170329287-8