

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

CONTENIDO ADICIONAL AL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

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>Anexo</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>Contenido adicional para negocios fiduciarios</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 Estancias de la Armenia III:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 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 Abril 30 de 2021. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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 2020, 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

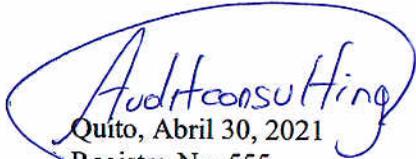
La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de que las actividades realizadas por el Fideicomiso se enmarquen en la Ley; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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.


Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555


Jorge Calupiña
Licencia No. 28525

Anexo 2

EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

A los Señores Administradores del Fideicomiso Estancias de la Armenia III:

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2020, sobre los cuales emitimos nuestra opinión con fecha Abril 30 de 2021; 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. Producto de la aplicación de estos procedimientos, no hemos determinado asuntos de control interno que merezcan ser reportados.

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 la Junta del Fideicomiso y la Administración del Fideicomiso.

Auditconsulting
Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555

Jorge Calupíña
Jorge Calupíña
Licencia No. 28525

**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 Estancias de la Armenia III:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 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 Abril 30 de 2021. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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 2020, 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.

Auditconsulting
Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555

Jorge Calupiña
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 Estancias de la Armenia III:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 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 Abril 30 de 2021. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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 2020 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

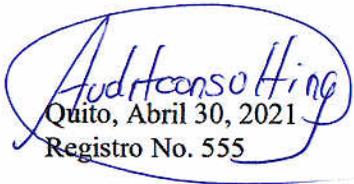
La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley para el Fideicomiso; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a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

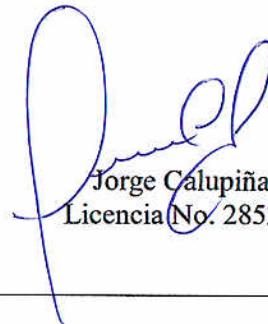
Responsabilidades del auditor en relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley

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.


Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555


Jorge Calupiña
Licencia No. 28525

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

A los Señores Administradores del Fideicomiso Estancias de la Armenia III:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 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 Abril 30 de 2021. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión el Fideicomiso Estancias de la Armenia III ha cumplido en todos sus aspectos importantes, las medidas correctivas recomendadas en informes anteriores; durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2020 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 medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores 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.

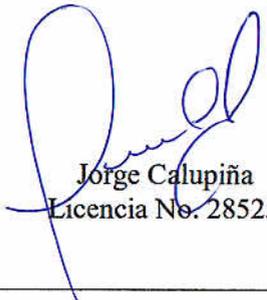
Responsabilidades del auditor en relación al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

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 de medidas correctivas recomendadas en informes anteriores 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 medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, 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.


Auditconsollino
Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555


Jorge Calupina
Licencia No. 28525

COMENTARIOS DE CONTROL INTERNO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONDICIONES REPORTABLES

1. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS POR VENTA DE INMUEBLES

Observación - El fideicomiso no ha adoptado una política de control que permita cotejar la información reportada desde la administración del fideicomiso, en relación a los inmuebles que ya han sido entregados y vendidos; contrastando tanto con las escrituras así como con la facturación realizada y su contabilización. Debido a esta situación, se determinó que al cierre del ejercicio, no se habían registrado ciertos ingresos relativos a inmuebles entregados. Asunto que posteriormente fue corregido.

Seguimiento - Se realizan revisiones periódicas con el comercializador para mantener el control y el registro adecuado de los ingresos relativos a inmuebles entregados.

2. REGISTRO DE ACTIVOS DE CONTRATO POR COMERCIALIZACIÓN

Observación - El fideicomiso tenía la práctica de registrar las facturas relacionadas con comisiones de comercialización, como parte de los resultados del ejercicio, independiente de que dichas comisiones estén o no relacionadas con inmuebles que ya fueron reconocidos como ingreso en el estado de resultados. La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, establece un reconocimiento de dichas comisiones como activo, mientras no se perfeccione el ingreso. En tal virtud, al cierre del ejercicio, se aplicaron procedimientos y cálculos para determinar el valor adecuado de activos del contrato y gastos por comercialización; y proceder a ajustar los estados financieros.

Seguimiento - Durante el año 2020, se ha realizado la adopción de una política contable en la que se define que las comisiones generadas en el momento del cierre de promesas de compraventa, sean reconocidas como activos, hasta que la venta se perfeccione.

OTROS ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES

3. ESTADOS FINANCIEROS AÑOS ANTERIORES

Observación - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso realizó ajustes por la aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes), provenientes del reconocimiento de activos del contrato, por gastos de comercialización relativos a promesas de compraventa; los mismos que generaron cambios en resultados acumulados. Por lo tanto, los valores declarados hacia las entidades de control, difieren de los valores corregidos contablemente.

Seguimiento - Se mantienen los sustentos adecuados por la generación de ajustes en los estados financieros de años anteriores. Durante 2020 no ha habido errores que corregir de años anteriores.

Anexo 6

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

Verificamos el objeto del Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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.

Audit consulting
Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555

Jorge Calupina
Jorge Calupina
Licencia No. 28525

Anexo 7

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

Verificamos las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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.

Auditconsulting
Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555

Jorge Calupiña
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

En el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del covid-19. Durante los primeros meses del año 2021, a nivel local, aún se mantienen medidas de restricción en movilidad y operación de muchos negocios; mientras que en ciertos países alrededor del mundo, sus gobiernos optaron por nuevos confinamientos en razón del incremento de contagios. Por tanto, aún existe incertidumbre sobre el desempeño futuro de los negocios en el país, así como la cuantificación certera del impacto económico producto de la mencionada pandemia.

Auditconsulting
Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555

Jorge Calupiña
Jorge Calupiña
Licencia No. 28525

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

A los Señores Administradores del Fideicomiso Estancias de la Armenia III:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 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 Abril 30 de 2021. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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 2020, 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

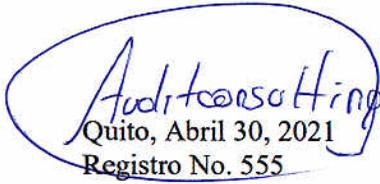
La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del Fideicomiso; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores 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.


Auditor
Quito, Abril 30, 2021
Registro No. 555


Jorge Calupiña
Licencia No. 28525
