

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

Estados financieros al 31 de diciembre de 2020,  
con cifras comparativas de 2019 e  
informe de los auditores independientes

## **Fideicomiso Hacienda Umbría**

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

Estados financieros al 31 de diciembre de 2020, con cifras comparativas de 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., 23 de abril de 2021

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

*Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hacienda Umbría, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Hacienda Umbría, al 31 de diciembre de 2020, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, 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.

*Énfasis en tres asuntos*

Tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros, 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.

Tal como se explica en la Nota 2 a los estados financieros, mediante comunicación de 26 de marzo de 2019, el Constituyente y Beneficiario instruyó a la Fiduciaria proceda con la liquidación del Fideicomiso Hacienda Umbría, una vez que ha cumplido con sus objetivos propuestos. Sin embargo, mientras el patrimonio autónomo posea bienes (7 lotes de terreno) no se puede liquidar el Fideicomiso, situación que por varias ocasiones la Fiduciaria ha puesto en conocimiento del Constituyente y Beneficiario.

Tal como se explica en la Nota 14 a los estados financieros, las pérdidas acumuladas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 ascienden a US\$717.204 y han generado un saldo negativo en el patrimonio autónomo de US\$716.204. En virtud de las proyecciones realizadas por la Fiduciaria respecto de la liquidación final del Fideicomiso en 2021, las que reflejan que existirá al liquidar los activos y pasivos del Fideicomiso una pérdida acumulada de aproximadamente US\$615.000 que, de acuerdo con el régimen de beneficios establecido en el contrato de fideicomiso, a la liquidación de este, deberá ser asumido por el Constituyente y Beneficiario.

*Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso con relación a los estados financieros*

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha,

revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y de utilizar el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tenga intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre material relacionada con hechos o

condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que el Fideicomiso cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

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

*Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios*

De conformidad con el Artículo 6 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, por el año terminado el 31 de diciembre de 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 Hacienda Umbría

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2020, con cifras comparativas de 2019

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

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en banco	7	643	528
Cuentas por cobrar clientes	8	136.125	197.981
Otras cuentas por cobrar		17	-
Bienes inmuebles terminados	9	<u>589.462</u>	<u>589.462</u>
Total activo		<u>726.247</u>	<u>787.971</u>
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Obligaciones tributarias		-	12.809
Proveedores		923	-
Cuentas por pagar Constituyente	10	<u>1.441.528</u>	<u>1.482.328</u>
Total pasivo		1.442.451	1.495.137
Patrimonio autónomo, estado adjunto	12	<u>(716.204)</u>	<u>(707.166)</u>
Total pasivo y patrimonio autónomo		<u>726.247</u>	<u>787.971</u>

ANGELITA PATRICIA  
CORDERO  
BAZANTES

Firmado digitalmente por  
ANGELITA PATRICIA  
CORDERO BAZANTES  
Fecha: 2021.04.23 13:55:23  
-05'00'

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS  
OROZCO

Firmado digitalmente  
por MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS OROZCO  
Fecha: 2021.04.23  
10:43:31 -05'00'

Paola Manosalvas  
Contadora

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

**Fideicomiso Hacienda Umbría**

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

**Estado de Resultados Integrales**

Año terminado el 31 de diciembre de 2020, con cifras comparativas de 2019

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

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ventas de bienes inmuebles terminados		-	238.000
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados		-	<u>(150.689)</u>
Margen bruto en ventas		-	87.311
Gastos -			
Administración fiduciaria	11	(6.451)	(6.354)
Honorarios		(2.016)	(616)
Impuestos, contribuciones y otros		(501)	(2.054)
Otros		<u>(70)</u>	<u>(720)</u>
Total gastos		<u>(9.038)</u>	<u>(9.744)</u>
Resultado del año antes de impuesto a la renta		(9.038)	77.567
Impuesto a la renta		-	(12.799)
Impuesto diferido	9	-	<u>48.404</u>
Resultado integral del año		<u>(9.038)</u>	<u>113.172</u>

ANGELITA PATRICIA  
CORDERO  
BAZANTES

Firmado digitalmente por  
ANGELITA PATRICIA  
CORDERO BAZANTES  
Fecha: 2021.04.23  
13:55:47 -05'00'

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS  
OROZCO

Firmado digitalmente  
por MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS OROZCO  
Fecha: 2021.04.23  
10:43:49 -05'00'

Paola Manosalvas  
Contadora

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

**Fideicomiso Hacienda Umbría**

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2020, con cifras comparativas de 2019

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

	<u>Notas</u>	<u>Aportes de los Constituyentes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2018		1.000	(821.338)	(820.338)
Resultado integral del año		-	<u>113.172</u>	<u>113.172</u>
Saldos al 31 diciembre de 2019	12	1.000	(708.166)	(707.166)
Resultado integral del año		-	<u>(9.038)</u>	<u>(9.038)</u>
Saldos al 31 diciembre de 2020	12	<u>1.000</u>	<u>(717.204)</u>	<u>(716.204)</u>

ANGELITA  
PATRICIA  
CORDERO  
BAZANTES

Firmado digitalmente  
por ANGELITA  
PATRICIA CORDERO  
BAZANTES  
Fecha: 2021.04.23  
13:56:06 -05'00'

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS  
OROZCO

Firmado digitalmente  
por MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS OROZCO  
Fecha: 2021.04.23  
10:44:33 -05'00'

Paola Manosalvas  
Contadora

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

**Fidelcomiso Hacienda Umbría**

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

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2020, con cifras comparativas de 2019

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

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Flujos de efectivo por actividades de operación -</i>			
Efectivo recibido de clientes		61.839	232.876
Efectivo pagado a proveedores y Constituyente		(48.915)	(230.265)
Impuestos pagados		(12.809)	(11)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>115</u>	<u>2.600</u>
<i>Flujos de efectivo por actividades de inversión -</i>			
Bienes inmuebles terminados		-	<u>89.635</u>
Efectivo proveniente de actividades de inversión		-	<u>89.635</u>
<i>Flujos de efectivo por actividades de financiación -</i>			
Anticipos recibidos de clientes		-	(93.969)
Efectivo utilizado en actividades de financiación		-	(93.969)
Aumento (disminución) neto en el efectivo		115	(1.734)
Efectivo al inicio del año	7	<u>643</u>	<u>2.262</u>
Efectivo al final del año	7	<u>528</u>	<u>528</u>

ANGELITA  
PATRICIA  
CORDERO  
BAZANTES

Firmado digitalmente  
por ANGELITA  
PATRICIA CORDERO  
BAZANTES  
Fecha: 2021.04.23  
13:56:49 -05'00'

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS  
OROZCO

Firmado digitalmente  
por MIRIAM PAOLA  
MANOSALVAS OROZCO  
Fecha: 2021.04.23  
10:44:47 -05'00'

Paola Manosalvas  
Contadora

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

## **Fideicomiso Hacienda Umbría**

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

Notas a los estados financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2020, con cifras comparativas de 2019

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

### **(1) Operaciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Re perfilamiento 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 comunicación de 26 de marzo de 2019, el Constituyente y Beneficiario instruye a la Fiduciaria proceda con la liquidación del Fideicomiso Hacienda Umbría, una vez que ha cumplido con sus objetivos propuestos. Sin embargo, mientras el patrimonio autónomo posea bienes (7 lotes de terreno) no se puede liquidar el Fideicomiso, situación que por varias ocasiones la Fiduciaria ha puesto en conocimiento del Constituyente y Beneficiario.

## **(3) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso**

### **(a) Constituyente y Beneficiario**

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

### **(b) Transferencia de dominio**

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

### **(c) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo**

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

El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por los bienes transferidos por el Constituyente y posteriormente está integrado por todos los activos, pasivos y

contingentes que se transfirieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto.

**(d) Compra de inmueble**

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

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

**(e) Punto de equilibrio**

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

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

**(f) Desembolsos a cargo del patrimonio autónomo**

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

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

**(g) Régimen de beneficios**

La Fiduciaria deberá transferir a los Beneficiarios, el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como remanente que existiere en el Fideicomiso, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación

del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

**(h) Aspectos tributarios**

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

**(i) Rendición de cuentas**

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

**(4) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario**

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no había suscrito ningún acta de entrega-recepción del Proyecto con el fiscalizador y gerente de proyecto.

**(5) Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(a) Preparación de los estados financieros**

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

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), 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. Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fideicomiso el 14 de enero de 2021.

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

Esta presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones contables críticas y ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han

entrado en vigor y que el Fideicomiso tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigor, en la medida en la que le resulten aplicables:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:</u>
<i>Nuevas normas:</i>		
NIIF 17 - Contrato de Seguros	Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar las NIIF 9 y NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican las NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.	1 de enero de 2023
<i>Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones:</i>		
Modificaciones a la NIC 37	Contratos onerosos - Costos de cumplimiento de un contrato.	1 de enero de 2022
Modificaciones a las NIIF 2018 - 2020 NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41	Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera, instrumentos financieros, arrendamientos y agricultura.	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 16	Ingresos antes del uso previsto y propiedad, planta y equipos	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 1	"Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Indefinida
Modificaciones a la NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16	Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2	1 de enero de 2021

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

**(b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

**(c) Activos y pasivos financieros**

Cuentas por cobrar. - Las cuentas por cobrar se miden al costo.

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

**(d) Venta de bienes inmuebles terminados**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de los bienes inmuebles terminados son reconocidos teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgada, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (i) El Fideicomiso tiene un derecho presente al pago por el activo; (ii) El cliente tiene el derecho legal del activo; (iii) El Fideicomiso ha transferido la posesión física del activo; (iv) El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo; y, (v) El cliente ha aceptado el activo.

**(e) Costo de venta de bienes inmuebles terminados**

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

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

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

**(g) Costos y gastos**

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

**(h) Impuesto a la renta**

El 31 de diciembre de 2019, mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria. Dicha Ley establece un Régimen Impositivo para Microempresas, cuyos principales aspectos se señalan a continuación:

Es un régimen obligatorio, aplicable al Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a los Consumos Especiales para microempresas, incluyendo emprendedores que cumplan con la condición de microempresas según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y siempre que no se encuentren dentro de las limitaciones previstas en la norma.

Este régimen permite a los microempresarios cumplir sus obligaciones tributarias de forma simplificada, lo cual incluye: (i) reducción significativa del número de deberes formales; (ii) apoyar a la liquidez del microempresario mediante la flexibilización de la presentación de sus obligaciones tributarias de manera semestral; y, (iii) agilizar y simplificar el cumplimiento de sus obligaciones.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención de impuesto a la renta e IVA, excepto en los casos previstos en la Ley.

El Fideicomiso fue incluido por el Servicio de Rentas Internas en el Catastro del Régimen de Microempresas Válido para el Período Fiscal 2020, publicado el 23 de octubre de 2020.

**(i) Impuesto por amortización de pérdidas tributarias**

La pérdida tributaria que genere el reconocimiento de gastos en los períodos en los cuales no existen ingresos, de conformidad con lo establecido en el Art. 11 de la LORTI, el Fideicomiso, tendrá la posibilidad de compensarse con las utilidades gravables obtenidas dentro de los 5 años impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad

gravable realizada en el respectivo ejercicio y, en caso de liquidación del Fideicomiso, el saldo de la pérdida acumulada durante los 5 ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de sus actividades, situación que se encuentra contemplada en el numeral 8 literal c del Art. 28 del Reglamento para la aplicación de la LORTI.

## (6) Administración del Riesgo Financiero

Los riesgos implícitos del Fideicomiso están directamente relacionados con los valores que conforman su portafolio de clientes, con el entorno del mercado y con la calidad de su administración. Las actividades del Fideicomiso en función al objeto para el cual fue constituido le exponen entre otros a los siguientes riesgos financieros: Riesgo de Mercado (comprende el riesgo de precio, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez. Estos riesgos pueden multiplicarse con una crisis sistémica o un incremento significativo en el riesgo país. Las políticas y procedimientos para el manejo de riesgos aplicadas por la administración del Fideicomiso se centran en identificar, medir, controlar / mitigar y monitorear las exposiciones de riesgo.

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

**Riesgo de liquidez:** Es el riesgo por incapacidad del Fideicomiso para cumplir sus obligaciones con proveedores y acreedores, lo que determina la necesidad de conseguir recursos alternativos, o de realizar activos en condiciones desfavorables. Para mitigar el riesgo de liquidez, la Administración ha incluido políticas que incluyen principalmente un flujo de efectivo esperado y un análisis de concentración de vencimientos y de clientes, a fin de evitar cualquier contingencia.

## (7) Efectivo en Banco

Corresponde a los depósitos en cuenta corriente (activo financiero medido al costo) en Banco de la Producción Produbanco S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 era de US\$643 (US\$528 en 2019). Produbanco S.A., mantiene una calificación AAA- otorgada por dos agencias calificadoras de riesgo.

## (8) Cuentas por Cobrar Clientes

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

		31 de diciembre de	
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Lote</u>	<u>Cliente</u>		
6 Q	Tobar Cordovez Felipe Andrés	68.571	85.714
6 W	Zambrano Darquea Joaquín Marcelo	<u>67.554</u>	<u>112.267</u>
	Total	<u>136.125</u>	<u>197.981</u>

## (9) Bienes inmuebles terminados

El detalle del inventario de bienes inmuebles terminados (lotes de terreno) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

<u>Lote</u>	<u>Costo</u>	<u>Provisión VNR</u>	<u>Costo neto</u>
6H	108.045	(27.587)	80.457
6 I	108.189	(27.624)	80.565
6J	108.560	(27.719)	80.841
6K	113.775	(29.051)	84.725
6R	107.644	(27.485)	80.159
6S	120.369	(30.734)	89.635
6U	<u>124.996</u>	<u>(31.916)</u>	<u>93.080</u>
Total	<u>791.579</u>	<u>(202.116)</u>	<u>589.462</u>

Provisión Valor Neto de Realización (VNR) del inventario de bienes inmuebles terminados e impuesto diferido:

El Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 405 de 29 de diciembre de 2014, incluyó aspectos relevantes relativos al reconocimiento de impuestos diferidos. Bajo aspectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable se permitió el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos. En el caso del Fideicomiso únicamente aplica para pérdidas tributarias de ejercicios anteriores respecto a la provisión valor neto de realización del inventario de bienes inmuebles terminados cuyo movimiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue como sigue:

Provisión valor neto de realización -	
Saldo al 1 de enero de 2019	(263.171)
Ingresos por deterioro de inventarios	<u>61.055</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2020	<u>(202.116)</u>
Impuesto diferido -	
Saldo al 1 de enero de 2019	12.650
Pérdidas por deterioro de inventarios	<u>(12.650)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019	<u>0</u>
Impuesto diferido neto en resultados año 2019	<u>48.404</u>

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

## (10) Cuentas por Pagar Constituyente

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

Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.613.214
Pagos en efectivo	(40.886)
Cruce letras de cambio del lote 6Ñ	<u>(90.000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.482.328
Pagos en efectivo	<u>(40.800)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>1.441.528</u>

## **(11) Remuneraciones y Comisiones en Beneficio de la Administradora**

La Administradora cobra al Fideicomiso un honorario por administración con base al contrato de fideicomiso mercantil. La Fiduciaria cobró al Fideicomiso un honorario por administración durante el año 2020 de US\$6.451 (US\$6.354 en 2019).

## **(12) Resultados Acumulados**

Las pérdidas acumuladas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 ascienden a US\$717.204 (US\$708.166 en 2019) y han generado un saldo negativo en el patrimonio autónomo de US\$716.204 (US\$707.166 en 2019). En virtud de las proyecciones realizadas por la Fiduciaria respecto de la liquidación final del Fideicomiso en 2021, las que reflejan que existirá al liquidar los activos y pasivos del Fideicomiso una pérdida acumulada de aproximadamente US\$615.000 que, de acuerdo con el régimen de beneficios establecido en el contrato de fideicomiso, a la liquidación de este, deberá ser asumido por el Constituyente y Beneficiario.

## **(13) Impuesto a la Renta**

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

## **(14) Principales Contratos Vigentes**

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

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

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

## **(15) Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, 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., 23 de abril de 2021

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

*Informe sobre los estados financieros*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hacienda Umbría, al 31 de diciembre de 2020 y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 23 de abril 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 si los estados financieros al 31 de diciembre 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*

Véase la sección “Énfasis en tres asuntos” de nuestro reporte.

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

Véase la sección “*Énfasis en tres asuntos*” de nuestro reporte.

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



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