

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

ANEXO 1 - Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

ANEXO 2 - Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.

ANEXO 3 - 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.

ANEXO 4 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

ANEXO 5 - Cumplimiento sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los señores Administradores del:
FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Fideicomiso Inmobiliario La Moya (en adelante el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2022, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 30 de marzo del 2023, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2022 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría de la información financiera suplementaria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de Fideicomiso Inmobiliario La Moya de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asuntos que requieren énfasis – Base Contable y Restricción de Uso y Distribución

Informamos que la información financiera suplementaria mencionada en el primer párrafo ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 5 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de Fideicomiso Inmobiliario La Moya y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno Corporativo sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de Fideicomiso Inmobiliario La Moya, es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

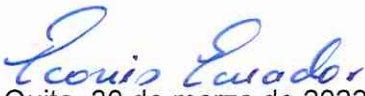
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

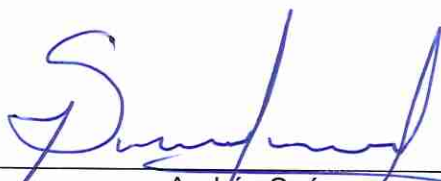

Quito, 30 de marzo de 2023
RNAE No. 1023
Ecovis-Ecuador Cía. Ltda.


Oscar Flores
Socio
Lic. No. 17-7948

ANEXOS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA**VERIFICACIÓN DE QUE LA CONTABILIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

Asuntos significativos	Cumplimiento		
	SI	NO	N/A
<u>Cumplimiento del objeto y obligaciones con los constituyentes</u> El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases con el dinero entregado por los constituyentes y también con el dinero entregado por los prominentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa.	X		



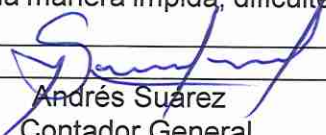
Andrés Suárez
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA

**VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS
EN EL CONTRATO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

Siempre y cuando la legislación no lo impida, invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la gerencia de proyecto, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.	X		
Informar al gerente de proyecto, fiscalizador y al comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.	X		
Contratar al constructor señalado en este contrato y a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la junta del Fideicomiso.	X		
Prevía autorización de la junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de la certificación del punto de equilibrio, dicha contratación podrá realizarse solamente en caso de que los créditos fueran otorgados al patrimonio autónomo por instituciones del sistema financiero o por los constituyentes.	X		
Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta del Fideicomiso.	X		
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.	X		


Andrés Suárez
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, en el Fideicomiso Inmobiliario La Moya no se han presentado hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, la ejecución y/o terminación del mismo.



Andrés Suárez
Contador General

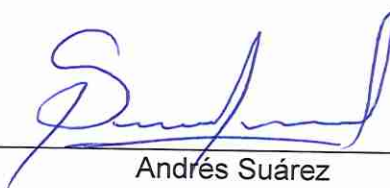
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA

CUMPLIMIENTO SOBRE FIDEICOMISOS MERCANTILES UTILIZADOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN, ADICIONALMENTE SE VERIFICARÁ EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Al 31 de diciembre del 2022, no aplica porque el fideicomiso no está siendo utilizado en procesos de titularización.



Andrés Suárez
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Quito, 20 de abril de 2023

CERTIFICADO

Por medio de la presente certifico que ECOVIS-ECUADOR CIA. LTDA. con RUC 1792625912001 y Registro Nacional de Auditores del Ecuador No. 1023, ha prestado sus servicios de Auditoría Externa al FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA con RUC No. 1793010954001, por el año 2022, demostrando conocimiento, capacidad técnica y un amplio sentido de colaboración en cada una de las etapas que ha requerido este proceso. El ultimo equipo de profesionales asignados a la auditoria se detalla cómo sigue:

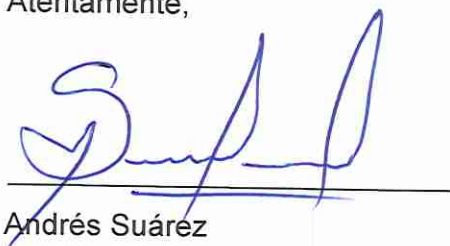
Nombre completo	Cargo	Cédula
Flores Carrera Oscar Alberto	Socio	1711898567
Jhonatan Rubén Espinosa Andrade	Revisor	1715307425
Yrlem Carlimar Pérez Villegas	Supervisor	1758408288
Erika Nicole Valencia Chamba	Encargado	1718437591

El año auditado y honorario acordado fue el siguiente:

Año	Honorario
2022	1.400

La firma auditora puede hacer uso de este certificado conforme considere mejor a sus intereses.

Atentamente,



Andrés Suárez

Contador

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA MOYA