

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL LIBRO II, DEL TÍTULO XIX, CAPÍTULO I, SECCIÓN IV, ARTÍCULOS 6 Y 15 DE CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES MONETARIAS, FINANCIERAS, DE VALORES Y SEGUROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley.....	2
Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.....	3
Informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley	4
Informe de los auditores independientes negocios fiduciarios.....	5
Anexo 1 - verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	6
Anexo 2 – verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso	7
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	9
Anexo 4 - opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	11

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

Al representante Legal de:

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

Quito, 24 de abril del 2023

Opinión

1. En relación con nuestra auditoria de los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, al 31 de diciembre de 2022 sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de 24 de abril del 2023, también hemos auditado la información requerida en el artículo 6, numeral 1, sobre el contenido adicional del informe de auditoría externa de la sección IV; del capítulo I; del título XIX de la Codificación de Resoluciones expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley.
2. Nuestra auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en su conjunto. También hemos auditado la información financiera suplementaria requerida en el artículo 6, numeral 1, de la sección IV; del capítulo I; del título XIX de la Codificación de Resoluciones expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para verificar si las actividades realizadas por el Fideicomiso se enmarcan en la ley.
3. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar una opinión de auditoría.
4. En nuestra opinión, las actividades realizadas por el FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, al 31 de diciembre de 2022 se enmarcan en la ley.
5. La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales actividades y obligaciones legales estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error; tal cumplimiento podría eventualmente no ser compartido por las autoridades competentes.
6. Este informe se emite de acuerdo a las disposiciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para uso de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Dr. Luis Paredes
Socio

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: 327
RUC Firma de Auditoría: 1791300165001

EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Quito, 24 de abril del 2023

Al Representante Legal de

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

Presente.

REF: Comunicación de Debilidades en el Sistema de Control Interno de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, Auditoría de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Con relación a la auditoría externa de los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, al 31 de diciembre de 2022, realizamos un estudio y evaluación del Sistema de Control Interno Contable de la compañía en la extensión que consideramos necesaria el propósito fue evaluar dicho sistema tal como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría. Dicho estudio y evaluación tuvieron como único propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La administración del Fideicomiso es la única responsable por el diseño y operación del Sistema de Control Interno Contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la administración del Fideicomiso una razonable (no absoluta) seguridad de que las transacciones hayan sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados debido a los cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

De la aplicación de los procedimientos de auditoría, no hemos determinado situaciones materiales que afecten a la estructura integral del sistema de control interno de **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC**, y que ameritaron ser informadas.

Aprovechamos la oportunidad para expresar nuestro agradecimiento por la cooperación que nos ha sido dispensada por parte del personal de la compañía durante nuestra visita.

Atentamente,

Dr. Luis Paredes
Socio

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: 327
RUC Firma de Auditoría: 1791300165001

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

Al representante Legal de:

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

Quito, 24 de abril del 2023

Opinión

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, al 31 de diciembre de 2022 sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 24 de abril del 2023, también hemos auditado la información requerida en el artículo 6, numeral 4, sobre el contenido adicional del informe de auditoría externa de la sección IV; del capítulo I; del título XIX de la Codificación de Resoluciones expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley.
2. Nuestra auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en su conjunto. También hemos auditado la información financiera suplementaria requerida en el artículo 6, numeral 4, de la sección IV; del capítulo I; del título XIX de la Codificación de Resoluciones expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para verificar si las actividades realizadas evidencian el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley.
3. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar una opinión de auditoría.
4. En nuestra opinión, las actividades realizadas por el FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, al 31 de diciembre de 2022, evidencian el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley.
5. La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales actividades y obligaciones legales estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error; tal cumplimiento podría eventualmente no ser compartido por las autoridades competentes.
6. Este informe se emite de acuerdo a las disposiciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para uso de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Dr. Luis Paredes
Socio

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: 327
RUC Firma de Auditoría: 1791300165001

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES NEGOCIOS FIDUCIARIOS

Al representante Legal de:

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

Quito, 24 de abril del 2023

Opinión

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, al 31 de diciembre de 2022 sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 24 de abril del 2023, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos del 1 al 4, sobre el contenido adicional del informe de auditoría de acuerdo al Art. 15 de la sección IV; del capítulo I; del título XIX de la Codificación de Resoluciones expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
2. Nuestra auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria contenida en los anexos del 1 al 4 respaldan el cumplimiento de la reglamentación de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
 - Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleje el cumplimiento del objeto del fideicomiso. (Anexo 1)
 - Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato. (Anexo 2)
 - Revelar los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismos. (Anexo 3)
 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes patrimoniales del negocio fiduciario. (Anexo 4)
3. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar una opinión de auditoría.
4. La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales actividades y obligaciones legales estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error; tal cumplimiento podría eventualmente no ser compartido por las autoridades competentes.
5. Este informe se emite de acuerdo a las disposiciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para uso de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Dr. Luis Paredes
Socio

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: 327
RUC Firma de Auditoría: 1791300165001

ANEXO 1 - VERIFICACIÓN DE QUE LA CONTABILIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

OBJETIVO DEL FIDEICOMISO	CUMPLIMIENTO	COMENTARIO
El objeto del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario Hotel, Residencial y Centro Corporativo By Le Parc, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores.	SI	Véase Nota 1 "Constitución y objeto", del Informe sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, en donde se menciona cuál es el objeto del Fideicomiso. De la revisión efectuada a la contabilidad y de los documentos proporcionado por el Fideicomiso observamos que en ella se refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

ANEXO 2 – VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria ha dado cumplimiento:

INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS	VERIFICACIÓN		
	SI	NO	N/A
- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	✓		
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, previo a haber sido designados por la junta del fideicomiso y en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. Los honorarios del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio, será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios de pago del Gerente de Proyectos, Fiscalizador, del Comercializador.	✓		
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo; y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto que evidencie la viabilidad del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá proceder, en nombre y representación del Fideicomiso, a celebrar con el constituyente que corresponda, las cesiones de la calidad de promitente vendedor de las promesas de compraventa celebradas con anterioridad a la celebración del presente Fideicomiso, previa aprobación de la junta y previa entrega al fideicomiso de los recursos que hubiesen sido recibidos de los promitentes compradores, por el constituyente que corresponda en virtud de los referidos contratos. A las referidas cesiones deberá comparecer también el promitente comprador que corresponda.	✓		
- Una vez que la junta del Fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo; y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto que evidencie la viabilidad del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que	✓		

INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS	VERIFICACIÓN		
	SI	NO	N/A
<p>asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes y más los demás créditos que obtenga el Fideicomiso, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio.</p>			
- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa.	✓		
- La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización y designación de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar.	✓		
- La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.	✓		
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.	✓		
- 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 Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.	✓		
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes.	✓		
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	✓		
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá: a) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, 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. a) Transferir a los promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que			✓

INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS	VERIFICACIÓN		
	SI	NO	N/A
<p>se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso. c) Transferir a los beneficiarios el dinero aportado a prorrata de sus derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como cualquier 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. d) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</p> <p>- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá: a) Contratar al constructor y a los demás profesionales. b) Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y del Gerente de Proyecto y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto. c) Verificar, a través del Fiscalizador y el Gerente de Proyectos, que los fondos entregados por el Fideicomiso a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. d) Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, esté siendo cumplido. e) Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa.</p> <p>- Previa 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 el Fideicomiso podrá contratar préstamos o créditos para la certificación del punto de equilibrio, si así lo decide la Junta.</p> <p>- 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 los defina la Junta del Fideicomiso.</p> <p>- 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.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>✓</p>

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

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

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022. No existe ninguna restricción a la fecha.

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

ANEXO 4 - OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

El informe adjunto, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario Le Parc al 31 de diciembre de 2022, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora