

FIDEICOMISO MERCANTIL CIEN OLIVOS PARC

Información Financiera Suplementaria

Al 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL CIEN OLIVOS PARC

Información Financiera Suplementaria

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
- Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
- Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
- Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.
- Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Anexo 7 - 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.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Cien Olivos Parc (en adelante el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria adjunta, ha sido preparada razonablemente en todos los aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Cien Olivos Parc, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración del Fideicomiso Cien Olivos Parc, 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 de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración del Fideicomiso, es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Cien Olivos Parc.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material 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 suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 del Fideicomiso Cien Olivos Parc.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

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

KRESTOF ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
06 de julio de 2023

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley****Al 31 de diciembre de 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC al 31 de diciembre del 2022, dieron cumplimiento a lo establecido en: <ul style="list-style-type: none">• Ley de Compañías.• Ley de Mercado de Valores.• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Cien Olivos Parc

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Cien Olivos Parc

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley****Al 31 de diciembre de 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC al 31 de diciembre del 2022 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Compañías. • Ley de Mercado de Valores. • Codificación de Resoluciones Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 	X		

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Cien Olivos Parc

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Cien Olivos Parc

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2022

El informe, de fecha 06 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022, contienen una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Cien Olivos Parc

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Cien Olivos Parc

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso****Al 31 de diciembre de 2022**

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:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El objeto del Fideicomiso es la administración de los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante el contrato, y los que se aporten en el futuro, ya sea por parte de la Constituyente Inicial, y/o por parte de los Constituyentes Adherentes, éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la ley, y las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondientes al Proyecto Inmobiliario que se denominará "Cien Olivos Parc" de la Urbanización Los Olivos, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la Compañía Cienolivosparc S.A. Por lo tanto, el presente Fideicomiso Mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto. <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Cien Olivos Parc

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Cien Olivos Parc

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso****Al 31 de diciembre de 2022**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recibir instrucciones por escrito de la Constituyente Inicial, o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. La Fiduciaria, deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta la Constituyente Inicial. • Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de la Constituyente Inicial, y de los Constituyentes Adherentes, e incorporarlos al patrimonio autónomo. • Recibir de la Constituyente Inicial, la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de la Compañía Cienolivosparc S.A., ha declarado el punto de equilibrio del Proyecto Inmobiliario de conformidad con lo establecido en la cláusula tres puntos dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique y demuestre a la Fiduciaria, que se ha cumplido con el punto de equilibrio, los aportes entregados por los Constituyentes Adherentes no podrán ser transferidos a la Constituyente Inicial para el desarrollo del proyecto inmobiliario y deberán mantenerse invertidos en certificados de depósito a plazo en la institución financiera que el Constituyente Inicial instruya a la Fiduciaria. Los parámetros para la conformación del punto de equilibrio serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía Cienolivosparc S.A., quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a la Fiduciaria. • De producirse el punto equilibrio del proyecto inmobiliario "cien Olivos Parc" de la Urbanización Los Olivos, la Fiduciaria en calidad de representante legal del "Fideicomiso Cien Olivos Parc", deberá transferir a Cienolivosparc S.A., total o parcialmente los valores que haya recibido como aporte por parte de los Constituyentes Adherentes, y sus rendimientos, si los hubiere; al Constituyente Inicial, Beneficiaria Inicial del Fideicomiso. • De declararse el punto de equilibrio, el Constituyente Inicial tendrá la facultad de: 	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
1) Solicitar la devolución total o parcial de los recursos aportados más sus rendimientos, en caso de que existan o	X		
2) Solicitar que el Fideicomiso efectúe los pagos a los proveedores y/o contratistas del proyecto inmobiliario Cien Olivos Parc. Para lo cual la Fiduciaria podrá solicitar la documentación de soporte que considere correspondiente, tales como, contratos comerciales, política de conozca su cliente, copia de facturas, autorizaciones del Fiscalizar y/o gerente de proyecto, entre otros.	X		
3) De no producirse la declaratoria del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario "Cien Olivos Parc" de la Urbanización Los Olivos, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, la Fiduciaria, irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de los Constituyentes Adherentes, con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, suscritas entre los Promitentes Compradores y la Promitente Vendedora, sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de los Promitentes Compradores, por parte del Fideicomiso, o de la Fiduciaria. Los rendimientos de los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso de que existan, serían entregados a la Beneficiaria Inicial.			X
<ul style="list-style-type: none"> • Contratar a nombre y en representación del Fideicomiso, con cargo al patrimonio autónomo, y previa a la instrucción de la Beneficiaria Inicial a la auditora externa del Fideicomiso Cien Olivos Parc. Los honorarios, obligaciones y funciones de la auditoría externa, serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Suscribir los contratos de adhesión y aporte con los Constituyentes Adherentes y/o los beneficiarios económicos, con motivo de la celebración de las escrituras públicas de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que suscribirán los Promitentes Compradores con la Promitente Vendedora. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Recibir mediante aporte a título de Fideicomiso Mercantil, bienes consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de la Constituyente Inicial y/o de los Constituyentes Adherentes. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil propietario de los bienes transferidos, y de los que se transfieran a futuros ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, en el presente contrato. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma 			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de ésta en el portal web de la Fiduciaria, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del periodo anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato. • Remitir al Constituyente Inicial, con una periodicidad mensual, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los bienes entregados por parte de los Constituyentes Adherentes, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe. 	X		
	X		
	X		

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Cien Olivos Parc

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Cien Olivos Parc

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

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

Al 31 de diciembre de 2022

El informe, de fecha 06 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022, contiene opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Cien Olivos Parc

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Cien Olivos Parc

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

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 de 2022

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022.

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Cien Olivos Parc

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Cien Olivos Parc