

**FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**  
**INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

## FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

### INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2023

#### 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 de 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.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

#### PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes.

#### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso Cien Olivos Parc
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

**PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Constituyentes y Beneficiarios de:  
**FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**

Guayaquil, 24 de abril de 2024

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC** al 31 de diciembre del 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 24 de abril de 2024, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del **FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administradora del **FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC** y para su presentación ante 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.

José R. Cazar G.  
**Representante Legal**  
**Registro profesional No 25013**



**C&R Soluciones Empresariales S.A.**  
**Firma miembro de Allinial Global**  
No. De Registro en la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC****CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del <b>FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC</b> al 31 de diciembre del 2023, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Cien Olivos Parc**

**FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC****CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El <b>FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC</b> al 31 de diciembre del 2023 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley de Compañías.</li> <li>• Ley de Mercado de Valores.</li> <li>• Codificación de Resoluciones Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.</li> </ul>	X  X  X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**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.**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

El informe, de fecha 24 de abril de 2024, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Cien Olivos Parc**

**FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC****EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

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><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Cien Olivos Parc**

## FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

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"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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 punto 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. <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 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.</li> </ul> </li> </ul>	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>b) De declararse el punto de equilibrio, el Constituyente Inicial tendrá la facultad de:</p> <p>1) Solicitar la devolución total o parcial de los recursos aportados más sus rendimientos, en caso de que existan o</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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 compraventas de las unidades inmobiliarias que suscribirán los Promitentes Compradores con la Promitente Vendedora.</li> <li>• 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.</li> <li>• Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.</li> <li>• 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</li> </ul>	X		X
	X		X
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma 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.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	X		

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Cien Olivos Parc**

**FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

El informe, de fecha 24 de abril de 2024, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Cien Olivos Parc**

**FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**

**REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2023.

Preparado por:

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Cien Olivos Parc**