

## **FIDEICOMISO Balcón de la Cuenca**

Informe de Auditores Independientes sobre la  
Información Suplementaria establecida por el  
Consejo Nacional de Valores

Al 31 de diciembre del 2022

## **FIDEICOMISO Balcón de la Cuenca**

### **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES CONTENIDO:**

<b>1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS</b>	<b>3</b>
<b>2. VERIFICACIONES ADICIONALES</b>	<b>11</b>
2.1. El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
<b>3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO</b>	<b>16</b>
3.1. Evaluación del control interno	16
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	17
<b>4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS</b>	<b>18</b>
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	18
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	18
4.3. 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	18
<b>5. ANEXOS</b>	<b>19</b>
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	19
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	20
5.3. Carta a la gerencia	21

**OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS****OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES LEGALES DEL PARTICIPANTE DEL MERCADO DE VALORES**

A la Apoderada Especial de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(Fiduciaria del Fideicomiso Balcón de la Cuenca)**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** ha dado cumplimiento en los aspectos sustanciales de las actividades y obligaciones legales de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2022.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

### **Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante de mercado de valores, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de supervisar el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

### **Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** con fecha 27 de abril del 2023 Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 27, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

## **OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

A la Apoderada Especial de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
**(Fiduciaria del Fideicomiso Balcón de la Cuenca)**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** al 31 de diciembre del 2022.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, no incluyen medidas correctivas a implementar, no expresamos una opinión de auditoría respecto al cumplimiento a las medidas correctivas de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimiento en la aplicación de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

**Responsabilidad de la administración sobre medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas medidas.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de supervisar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** con fecha 27 de abril del 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 27, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES DE CARÁCTER CONTABLE Y FINANCIERO Y DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO**

A la Apoderada Especial de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(Fiduciaria del Fideicomiso Balcón de la Cuenca)**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2022.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

### **Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de supervisar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

### **Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** con fecha 27 de abril del 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 27, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431



## **OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

A la Apoderada Especial de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
**(Fiduciaria del Fideicomiso Balcón de la Cuenca)**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales y la posición financiera del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA**, al 31 de diciembre de 2022.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

### **Responsabilidad de la administración sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de la presentación razonable de los estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, que incluye el valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

En el cumplimiento de la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

### **Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO Balcón de la Cuenca** con fecha 27 de abril del 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 27, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**VERIFICACIONES ADICIONALES****EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****Al 31 de diciembre del 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
<b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b>  El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto con el dinero aportado por la Mutualista, con el entregado por los promitentes compradores, mandantes y subsidiariamente con el dinero obtenido de los créditos que otorga la mutualista a favor del Fideicomiso.	X		

**VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO**

**Al 31 de diciembre del 2022**

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

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el inmueble transferido a esté por el Constituyente Inmueble transfiere a esté por el Constituyente Propietario y el dinero transferido al Fideicomiso.	X		
Celebrar con los Promitentes Compradores – mandantes designados por la Junta del Fideicomiso y bajo las condiciones señaladas por ellas, Contratos de Compraventa sobre las alícuotas que corresponderán a departamentos determinados e individualizados dentro del proyecto.  La Fiduciaria en la calidad en la que comparece suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya.	X		
Celebrar con los Promitentes Compradores – Mandantes contrato de mandato por medio de cuales tales Promitentes Compradores - Mandantes faculden al Fideicomiso contratar por cuenta de los Promitentes Compradores - Mandantes a precio fijo la construcción y restauración del departamento, cuyas alícuotas fueron objeto de las Promesas de Compraventa y las áreas comunales que correspondan a tales bienes. La Fiduciaria en calidad en la que comparece celebrará tantos contratos de Construcción cuantos le instruya la Junta del Fideicomiso.	X		
Recibir los promitentes Compradores – Mandantes el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señaladas en las Promesas de Compraventa y Mandatos de Construcción.	X		
Invertir mientras el flujo de caja lo permita los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instrucciones y productos de inversión que escoja a la Junta del Fideicomiso.	X		
Realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso, hasta que se alcance el Punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos por la Mutualista y de ninguna manera, con los recursos transferidos por los Promitentes Compradores- Mandantes.	X		
Determinar y certificar si se ha cumplido o no el punto de Equilibrio dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>En el caso 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:</p> <p>Restituir a los promitentes Compradores – Mandantes el dinero transferido al Fideicomiso por concepto de Promesa de Compraventa y de los Mandatos de construcción, más los intereses netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.</p> <p>Restituir al Constituyente Propietario el inmueble que transfirió al Fideicomiso.</p> <p>Restituir a la Mutualista el dinero que transfirió al Fideicomiso o el remanente de ele en caso de que se hayan hecho gastos preliminares o se hayan debdo pagar con esos recursos otros gastos del Fideicomiso o los honorarios de la Fiduciaria.</p> <p>Restituir al Constituyente Propietario los planos, maquetas, estudios, diseños, cálculos relacionados al proyecto.</p> <p>En caso de que existieren bienes que no pueden ser divididos y cuya devolución corresponda a los Promotores la restitución se hará en derechos y acciones a favor de los dos Promotores.</p>			X
Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.	X		
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:	X		
<p>Contratar al Gerente de Proyectos, fiscalizador, constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso.</p> <p>La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá ser efectuada a través del Gerente de Proyecto.</p> <p>Los contratos que se celebre con tales profesionales personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso.</p> <p>La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.</p>	X		
Entregar previo visto bueno del Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja, aprobado ir la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos del Proyecto, y previo visto bueno de la Fiduciaria y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del Proyecto, siempre y cuando hubiere dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro del Fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, la Fiduciaria deberá contratar por cuenta del Fideicomiso créditos con la Mutualista.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
En caso de que sea necesario y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, hipotecar a favor de la Mutualista el inmueble o una vez obtenida la declaratoria de propiedad horizontal, los departamentos que conformaran el Proyecto, en garantía de las obligaciones que el Fideicomiso adquiriera.			
Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales, en las condiciones y con la Compañía de seguros que se escoja en la Junta del Fideicomiso.	X		
Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados al Gerente de Proyectos han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por este con las facturas y recibos originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.	X		
Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso que está tome las medidas que correspondan.	X		
Registrar las cesiones que los promitentes Compradores – Mandantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compraventa y del Mandato de Construcción. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta del Fideicomiso, caso contrario no será disponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.			X
En caso de incumplimiento de Promitentes Compradores – Mandantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa y mandatos de construcción, de por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebre en su reemplazo nuevas promesas de compraventa y mandatos de construcción, con las personas y en las condiciones que se designe y fije la Junta del Fideicomiso.			X
Previo informe del fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscriba con el Constructor y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de entrega definitiva del proyecto.	X		
Celebrar con los prominentes Compradores – Mandantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de Compraventa y Mandatos de Construcción, una escritura de compraventa la alícuota prometida en venta y a través del gerente del Proyecto haga la entrega recepción de la construcción encargada a través del Mandato de Construcción. La celebración de la escritura de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores Mandantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa y mandatos de construcción y se haga aprobado la declaratoria de propiedad horizontal.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnicamente y legalmente posible.</p> <p>Los impuestos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores - Mandantes, con una excepción en caso de haberlo, del impuesto de la plusvalía, que serán pagados por el Fideicomiso, de los fondos con los que este cuente. A la falta de fondos con los que se obtengan de los créditos que otorgará la Mutualista a favor del Fideicomiso.</p>			
<p>Pagar los créditos que la Mutualista haya otorgado a favor de del Fideicomiso. En caso de no existir recursos dentro del Fideicomiso para el pago, el Fideicomiso podrá hacerlo mediante una dación en pago de los bienes que no hayan comprometido a favor de los promitentes compradores Mandantes hasta la total cancelación de las obligaciones. El precio de los inmuebles a ser entregados en dación de pago serán el del avalúo que realice un perito contratado por la fiduciaria para tal fin.</p>		X	
<p>Transferir a título de restitución fiduciaria a favor de los promotores cualquier remanente que hubiera dentro del Fideicomiso, neto de impuestos, honorarios de la Fiduciaria, gastos y pasivos asumidos por el Fideicomiso. La transferencia que será en dinero o bienes se hará en un 55% a favor de la Mutualista y en cuarenta y cinco por ciento a favor del constituyente propietario. La transferencia será realizada cuando se hayan cumplido todas las obligaciones con los promitentes compradores. Mandates y con terceros.</p>			X
<p>En caso de que uno o más de los promotores hubieren cedido sus derechos fiduciarios a percibir el remanente en los porcentajes señalados, la transferencia del remanente será realizada a favor del cesionario de tales derechos.</p>			X
<p>Celebrar todo los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto a 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>	X		

## **EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO**

### **EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO**

#### **Resumen de principales aspectos analizados en la evaluación del ambiente de control**

##### **Ambiente de control**

###### Integridad y valores éticos

En desarrollo de su filosofía empresarial Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles cuenta con Principios Corporativos, que determinan la responsabilidad y el comportamiento de todos sus funcionarios frente a proveedores, clientes, constituyentes y beneficiarios, competencia, entidades de control, etc.

##### **Administración de riesgos y actividades de control**

En base al manejo actual de los Negocios Fiduciarios por parte de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles se ha establecido que no existen factores de riesgo que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos para los que el Fideicomiso fue constituido, actualmente los riesgos se mitigan con la siguiente estructura:

Se han creado dos áreas principales: Área Financiera y Área Operativa, lideradas por profesionales asignados a un negocio fiduciario específicamente, para el registro de cada transacción es necesaria la participación de las dos áreas, existiendo una persona de cada una para elaborar y aprobar, adicionalmente es necesaria la participación de los constituyentes del negocio. Adicionalmente de manera periódica, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de constitución, es necesario elaborar actas de junta del Fideicomiso, en las que se analiza si se ha cumplido o no con las instrucciones fiduciarias y objetivos del negocio.

##### **Información y comunicación**

###### Administración de la información, sistemas de información y comunicación

La información se genera de manera eficiente e integrada, la información contable y operativa se encuentra integrada por diferentes módulos, lo que permite el acceso a la misma de cualquier usuario aprobado por la Administración, adicionalmente el sistema de archivo digital permite obtener documentación de manera oportuna.

##### **Monitoreo**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles cuenta con una adecuada estructura de control que opera a través de seguimiento permanente de las actividades de cada Fideicomiso por parte de la Administración, Constituyentes y Beneficiarios, la Junta del Fideicomiso, entes de control externo como la Superintendencia de Compañías y Valores, Auditores Externos, con el fin de desarrollar las mejoras y correctivos pertinentes en el caso de determinarse deficiencias.



### **RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO**

En base a la evaluación de control interno no se presentaron observaciones.

## **REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS**

### **DUDAS RAZONABLES DE QUE EL FIDEICOMISO SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA**

Los estados financieros que se presenta por separado se prepararon bajo la hipótesis de negocio en marcha, esto implica que el Fideicomiso está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible, además se prevé la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Estas circunstancias indican, de acuerdo con nuestro criterio, que el Fideicomiso podría continuar como negocio en marcha.

### **INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES**

De acuerdo a los resultados de nuestras pruebas efectuadas a la documentación soporte proporcionada por el Fideicomiso, les informamos que no hemos detectado indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales, por lo cual, no se ha requerido que informemos a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador

### **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**

Los hechos o situaciones que podrían afectar el funcionamiento del negocio fiduciario se mencionan en el primer párrafo de otros asuntos a revelar de esta página.

## **ANEXOS**

### **CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUScriptor DEL INFORME**

Advertida de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

1712311925

**CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA**

Advertido de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".

Valeria Jasmin Camacho Lapo

1106102195

Christian Bryan Velarde Garay

1716461023

## **CARTA A LA GERENCIA**

Quito, abril 27 del 2023

Señores

### **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**

Presente

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA**, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2022, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno, ya que la Administración del **FIDEICOMISO BALCÓN DE LA CUENCA**, es la única responsable por el diseño y operación del mismo. Sin embargo, determinamos ciertos asuntos que se relacionan con la estructura de control interno y sus operaciones, que nosotros consideramos son condiciones reportables.

Condiciones reportables, incluyen deficiencias en el diseño y operación de la estructura de control interno que, a nuestro juicio, pueden afectar las operaciones de registro, proceso, resumen e información de datos financieros consistentes con las afirmaciones de la gerencia sobre los estados financieros.

Incluimos también nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de la Administración, y otros miembros del Fideicomiso.

Atentamente,

ETL-EC AUDITORES S.A.

Nancy Proaño

## 1. OBSERVACIONES DE CARÁCTER FINANCIERO

### 1.1. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

**Observación.-** al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene una diferencia de USD 2.932 entre la cuenta "20202010102 Intereses por pagar Mutualista" y el informe del juicio arbitral N° 119-19.