

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EDIFICIO E2**

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

Al 31 de diciembre del 2022

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EDIFICIO E2**

### **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>19</b>
3.1. Evaluación del control interno	19
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	20
<b>4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS</b>	<b>21</b>
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	21
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	21
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	21
<b>5. ANEXOS</b>	<b>19</b>
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	19
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	23
5.3. Carta a la gerencia	24

## **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 Inmobiliario Edificio E2)**

#### **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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EDIFICIO E2** 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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** con fecha 25 de abril del 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 25, 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 Inmobiliario Edificio E2)**

### **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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** al 31 de diciembre del 2022.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EDIFICIO E2** 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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** con fecha 25 de abril del 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 25, 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 Inmobiliario Edificio E2)**

**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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EDIFICIO E2** 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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** con fecha 25 de abril del 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 25, 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 Inmobiliario Edificio E2)**

### **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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** 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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2**, 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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2** con fecha 25 de abril del 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 25, 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
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso se constituyó con el objeto del desarrollo del proyecto en el inmueble, con el dinero entregado por los Constituyentes y, una vez alcanzado el punto de equilibrio también con el dinero entregado por los prominentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos particulares que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpen dicha situación, de no cumplir con esta obligación, los Constituyentes y Beneficiarios serán solidariamente responsables a prorrata de su participación en el Fideicomiso ante este, la Fiduciaria, sus representantes, los prominentes compradores y terceros por los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.</p>	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
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 que aporten 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.	X		
Suscribir con el gerente de proyecto, director técnico, fiscalizador el comercializador, en los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, 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 del proyecto. Los honorarios del gerente del proyecto, director técnico, 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 pendientes de pago del gerente de proyecto, director técnico, fiscalizador y del comercializador.			X
Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del Proyecto, y una vez que se cuente con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo; 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 la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesas de Compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso 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 asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, 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. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores equívocos o confusiones. Se aclara además que, en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria.	X		
Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de bienes del Proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.	X		
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 de la Junta del Fideicomiso contratar al Comercializador o a terceros 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.	X		
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 Apara el caso de instituciones financieras del exterior.	X		
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.			X
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. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes a través del Gerente de Proyecto.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
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; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.	X		
Verificar certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	X		
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:			X
Informar al Gerente de Proyecto, Director Técnico, Fiscalizador y al Comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.			X
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 calculados a la tasa máxima convencional, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.			X
Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, el Inmueble y 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.			X
Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.			X
En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá:			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>Contratar al 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 o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.</p>			X
<p>Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador, del Gerente de Proyecto y del Director Técnico 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; y, previo visto bueno del correspondiente 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 indirectos del Proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince días calendario, contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.</p>			X
<p>Sí así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.</p>			X
<p>Verificar a través del Fiscalizador, el Director Técnico y el Gerente de Proyecto 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. 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.</p>			X
<p>Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, 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 para que ésta tome las medidas que correspondan.</p>			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
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. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.			X
En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en las Promesas de Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.			X
Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto.			X
Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación celebración de las escrituras de compraventa una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios Y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto, la Junta de Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta, podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra venta, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.			X
Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración,			X



Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se toma como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. de existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p>			X
<p>Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. de existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p>			X
<p>Prevía autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del Proyecto, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de la certificación del punto de equilibrio, dicha contratación podrá realizarse solamente en caso de que los créditos fueran otorgados al patrimonio autónomo por instituciones del sistema financiero o por los Constituyentes.</p>			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Vigilar y verificar en cada Junta de Fideicomiso, hasta que se certifique el punto de equilibrio conforme los términos de este contrato, el estado del financiamiento para cubrir el cien por ciento de los costos directos e indirectos del Proyecto.	X		
Remitir a los Constituyentes y Beneficiarios copia de todos los informes que los contratistas y/o proveedores le hubieren entregado. Dicha entrega de realizarse dentro del plazo de cinco días calendario contados desde la recepción de dichos informes.	X		
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.	X		

## **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**

No se conoce de hechos o situaciones que puedan afectar el normal desarrollo del proyecto inmobiliario o que puedan retardar su manera sustancial su ejecución.

## **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".

Christian Bryan Velarde Garay

1716461023

Valeria Jasmín Camacho Lapo

1106102195

## **CARTA A LA GERENCIA**

Quito, abril 25 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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2**, 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 INMOBILIARIO EDIFICIO E2**, 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.

Para asistirnos en completar nuestra auditoría de manera oportuna, hemos desarrollado algunos de nuestros procedimientos de auditoría y como resultado de tales procedimientos, hemos determinado que no existen observaciones de carácter financiero a ser consideradas y reportadas.

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