

# **FIDEICOMISO PUEMBO**

***INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA***

***AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022***

## **FIDEICOMISO PUEMBO**

### **INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

---

#### **Contenido:**

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria
- ANEXO 1 - Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.
- ANEXO 2 - Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.
- ANEXO 3 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.
- ANEXO 4 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 5 - Cumplimiento sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores:

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERASUPLEMENTARIA**

A los señores Administradores del:  
FIDEICOMISO PUEMBO

### **Opinión**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Fideicomiso Puenbo (en adelante el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2022, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 30 de marzo del 2023, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2022 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría de la información financiera suplementaria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

### **Independencia**

Somos independientes de Fideicomiso Puenbo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

## **Asuntos que requieren énfasis – Base Contable y Restricción de Uso y Distribución**

Informamos que la información financiera suplementaria mencionada en el primer párrafo ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 4 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de Fideicomiso Puembo y para su presentación a 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.

## **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno Corporativo sobre la Información Financiera Suplementaria**

La Administración de Fideicomiso Puembo, es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria del Fideicomiso.

## **Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria**

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

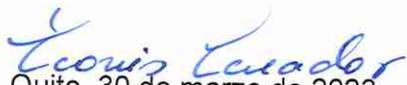
Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean

adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

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

  
Quito, 30 de marzo de 2023  
RNAE No. 1023  
Ecovis-Ecuador Cía. Ltda.

  
Oscar Flores  
Socio  
Lic. No. 17-7948

**ANEXOS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

FIDEICOMISO PUEMBO

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Asuntos significativos	Cumplimiento		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Cumplimiento del objeto y obligaciones con los constituyentes</u></b></p> <p>El objeto del fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.</p>	X		

*Paola Manosalvas*

---

Paola Manosalvas  
 Contador General  
 Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

**FIDEICOMISO PUEMBO**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

Verificar y 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.	X		
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		
Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta del Fideicomiso.	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		

*Paola Manosalvas*

Paola Manosalvas  
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

**FIDEICOMISO PUEMBO**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

---

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, en el Fideicomiso Puenbo no se han presentado hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, la ejecución y/o terminación del mismo.

*Paola Manosalvas*

---

Paola Manosalvas  
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

**FIDEICOMISO PUEMBO**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

---

El informe adjunto, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Puembo al 31 de diciembre del 2022, contienen una opinión sin salvedades con fecha 30 de marzo de 2023 y se presenta por separado.

*Paola Manosalvas*

---

Paola Manosalvas  
Contador General  
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

**FIDEICOMISO PUEMBO**

**CUMPLIMIENTO SOBRE FIDEICOMISOS MERCANTILES UTILIZADOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN, ADICIONALMENTE SE VERIFICARÁ EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

---

Al 31 de diciembre del 2022, no aplica porque el fideicomiso no está siendo utilizado en procesos de titularización.

*Paola Manosalvas*

---

Paola Manosalvas  
Contador General

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles