



## FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO DE BIENES RAICES UIO 02

### RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

**FECHA DE CORTE:** DEL 01 DE ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

**FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO:** 28 DE NOVIEMBRE DE 2022

**ADMINISTRADOR:**

- ❑ FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

**RUC DEL FONDO:**

- ❑ 1793202106001

**FECHA DE INSCRIPCIÓN CPMV:**

- ❑ 19 DE ENERO DE 2023

**RESOLUCIÓN No.:**

- ❑ SCVS-IRQ-DRMV-2023-00016132

**CERTIFICACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO.:**

- ❑ 13 DE FEBRERO DE 2023

▶ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▶ **www.fiducia.com.ec**

▶ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▶ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▶ **Cuenca:**  
(593 9) 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

## FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO DE BIENES RAICES UIO 02

### RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

#### AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

#### ANTECEDENTES:

Mediante escritura pública otorgada ante la abogada María Fernanda Santillán Torres, Notaria Vigésima Sexta, Suplente del Cantón Quito, por licencia concedida a su titular Doctor Homero López Obando, el día 28 de noviembre de 2022, se constituyó el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO DE BIENES RAICES UIO 02.

#### OBJETO DEL FONDO:

El FONDO tiene como finalidad primordial invertir en la compra del INMUEBLE para su arriendo y posterior venta conforme los términos y condiciones señalados en el presente REGLAMENTO y en los contratos correspondientes. El FONDO podrá también invertir sus excedentes de liquidez no destinados a adquirir el INMUEBLE, de conformidad con lo estipulado en la POLÍTICA DE INVERSIÓN señalada en este REGLAMENTO.

#### A. CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES:

Teniendo en consideración las diferentes fases en las cuales se desarrolla el FONDO, las instrucciones que cumple el ADMINISTRADOR son:

FASE INICIAL	
a) Designar y contratar, a precios de mercado, al CALIFICADOR DE RIESGOS, AUDITORA EXTERNA y CUSTODIO, de conformidad con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia, los mismos que podrán ser reemplazados en cualquier momento por otros a ser determinados por el ADMINISTRADOR, hallándose el FONDO facultado para suscribir los contratos correspondientes.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Con fecha 29 de noviembre 2022, se suscribió el Contrato de Prestación de Servicios Técnicos Especializados para la Calificación de Riesgos, con la Calificadora de Riesgos Bankwatch Ratings del Ecuador S.A.</li><li>- Con fecha 29 de noviembre de 2022, se suscribió el contrato de Auditoría Externa de los Estados Financieros por el Año que terminará al 31 de diciembre de 2023 con Bdo Ecuador S.A.,</li><li>- Con fecha 20 de noviembre de 2022, se suscribió el Contrato de Depósito con el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.</li></ul>
b) Conformar, convocar y asistir a las reuniones del COMITÉ INMOBILIARIO.	Con fecha 7 de diciembre de 2022, se conformó el Comité Inmobiliario: <ul style="list-style-type: none"><li>- Por la compañía Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A. el Señor Juan Gabriel Portilla Troya.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Por el Estudio Spingarn &amp; Marks S.A. el Sr. Andrés Esteban Narváez Pacheco.</li><li>- Por Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles - Administrador el Sr. Xavier Alfredo Paredes García</li></ul>
c) Contratar, a precios de mercado, a dos (2) peritos AVALUADORES designados por el COMITÉ INMOBILIARIO, con el fin de que los mismos realicen los avalúos del INMUEBLE necesarios previos a la suscripción de los contratos de PROMESA DE COMPRA y PROMESA DE VENTA.	Con fecha 7 de diciembre de 2022, el Comité Inmobiliario designó contratar a 2 peritos evaluadores, con el fin de que los mismos realicen los avalúos del INMUEBLE
d) Celebrar el contrato de PROMESA DE COMPRA del INMUEBLE con el VENDEDOR, en el formato que consta adjunto al presente REGLAMENTO, al PRECIO DE COMPRA y sujeto a condición resolutoria, consistente en que no se hubieren cumplido las condiciones establecidas en el acápite X del presente REGLAMENTO, necesarias para alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO. Producida la referida condición, la PROMESA DE COMPRA se resolverá de pleno derecho y, en tal virtud, se entenderán extinguidas, de pleno derecho, las obligaciones estipuladas en el referido contrato, en especial la de efectuar la compraventa del INMUEBLE, así como la de pagar su precio. Además de lo señalado, la PROMESA DE COMPRA contendrá la promesa del VENDEDOR de ceder al FONDO los derechos y obligaciones que le otorga la calidad de arrendador en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, a la firma del correspondiente CONTRATO DE COMPRA.	Con fecha 9 de diciembre de 2022, se celebró la promesa de compraventa del inmueble que otorga Pruntek S.A (como promitente vendedor) a favor del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 (como promitente comprador)
e) Una vez suscrita la PROMESA DE COMPRA prevista en el literal precedente, celebrar con el COMPRADOR, en el formato que consta adjunto al presente REGLAMENTO, la PROMESA DE VENTA del INMUEBLE, al PRECIO DE VENTA y sujeto a condición resolutoria, consistente en: (a) Que no se hubieren cumplido las condiciones establecidas en el acápite X del presente REGLAMENTO, necesarias para alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO; y, (b) Que no se haya llegado a honrar la PROMESA DE COMPRA dentro del plazo previsto en la misma y por ende el FONDO no hubiere llegado a ser propietario del INMUEBLE por cualquier razón o circunstancia. Producida cualquiera de las referidas condiciones, la PROMESA DE VENTA se resolverá de pleno derecho y, en tal virtud, se entenderán extinguidas,	Con fecha 9 de diciembre de 2022, se celebró la promesa de compraventa del inmueble que otorgó el Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 (como promitente vendedor) con Universidad de las Américas (como promitente comprador).

<p>de pleno derecho, las obligaciones estipuladas en el referido contrato, en especial la de efectuar la compraventa del INMUEBLE, así como la de pagar su precio.</p> <p>Además, la PROMESA DE VENTA deberá contar con una cláusula de aceleración del plazo establecido para la suscripción del CONTRATO DE COMPRA y de aceleración de la obligación de pago del precio establecido en el contrato, misma que se activará en el caso de que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que mantendrá el FONDO se dé por terminado anticipadamente, por cualquier motivo, sin perjuicio del cobro de la multa establecida en el referido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</p>	
<p>f) Emitir el PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA.</p>	<p>Con fecha 8 de diciembre de 2022, se emitió el Prospecto de Oferta Pública.</p>
<p>g) Obtener la información y/o documentación que pudiera requerirse a efectos de lograr las autorizaciones correspondientes para la inscripción del FONDO y las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores, pudiendo contratar, a precios de mercado, a las personas que el ADMINISTRADOR considere necesarias para el efecto.</p>	<p>Mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00016132 del 19 de enero de 2023 se aprueba el Reglamento Interno del FONDO, se autoriza la oferta pública de cuotas de participación y se inscribe en el Catastro Público del Mercado de Valores al FONDO.</p>
<p>h) Solicitar y obtener las autorizaciones que se requieran para inscribir el FONDO y las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores del Ecuador y en todos los demás registros que fueren requeridos; y, de ser necesario y legalmente factible, solicitar la prórroga del plazo de oferta pública de las CUOTAS.</p>	<p>Con fecha 27 de enero de 2023 la Bolsa de Valores de Guayaquil resolvió aprobar la inscripción de la OFERTA PÚBLICA DE FONDO COLECTIVO denominado FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO DE BIENES RAICES UIO 02, por el monto de hasta USD \$21,860,000.00.</p>
<p>i) Designar y contratar, a precios de mercado, a una o varias casas de valores, a efectos de la colocación de las CUOTAS.</p>	<p>Con fecha 29 de noviembre de 2022, se suscribió el contrato de Prestación de Servicios de Colocación de Cuotas de un Fondo Colectivo de Inversión con Probroskers S.A. Casa de Valores.</p> <p><b>Al 31 de diciembre de 2024 el contrato se encuentra vigente.</b></p>
<p>j) Emitir las CUOTAS durante el PLAZO MÁXIMO DE COLOCACIÓN hasta por el MONTO MÁXIMO, conforme las mismas se vayan colocando.</p>	<p>Con fecha 13 de febrero de 2023 se emitieron y se realizó la colocación de las cuotas del 100% del monto máximo.</p>
<p>k) Recibir el dinero que se genere por la colocación primaria de las CUOTAS.</p>	<p>Se recibió el dinero generado por la colocación primaria de las cuotas.</p>
<p>l) Realizar las inversiones que defina el COMITÉ DE INVERSIONES, mismas que para esta FASE INICIAL, solo podrán ser realizadas en depósitos en instituciones del sistema financiero controladas por la Superintendencia de Bancos con</p>	<p>Se han realizado las inversiones definidas por el Comité de Inversiones, conforme lo estipula el Reglamento Interno.</p>

<p>una calificación de riesgo AAA- o superior y demás valores de renta fija, crediticios o contentivos de obligaciones numerarias a cargo de, avalados por o garantizados por ellas, inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.</p>	
<p>m) En caso de que el ADMINISTRADOR declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá de la siguiente manera:</p> <p>i. El ADMINISTRADOR informará en tal sentido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las Bolsas de Valores, a los INVERSIONISTAS, al CALIFICADOR DE RIESGOS y a la AUDITORA EXTERNA.</p> <p>ii. Tanto la PROMESA DE COMPRA como la PROMESA DE VENTA sobre el INMUEBLE, quedarán sin efecto, de manera automática y de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria pactada en los mismos, sin lugar a reclamo o penalidad alguna.</p> <p>iii. Se declarará terminado el plazo del FONDO y el ADMINISTRADOR iniciará el proceso de liquidación del FONDO, de la siguiente manera: El FONDO asumirá todos los costos, gastos, honorarios y tributos que haya demandado o demande su constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación. Además, se liquidarán todos los activos del FONDO y el producto neto de los mismos deberá ser restituido a los INVERSIONISTAS que hubieren adquirido CUOTAS, de la siguiente manera, en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al momento en el que el ADMINISTRADOR declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO: iii.1) El monto de capital aportado al FONDO a la adquisición de las CUOTAS será restituido a cada INVERSIONISTA en las CUOTAS adquiridas; iii.2) Los rendimientos obtenidos por el FONDO, netos de costos, gastos, honorarios y tributos, serán distribuidos en proporción a la participación de cada INVERSIONISTA en el capital del FONDO y a la fecha en la que cada INVERSIONISTA adquirió su CUOTA y realizó su respectivo aporte. Se aclara que de producirse este evento no habrá lugar al pago de penalidad o indemnización alguna a favor de los INVERSIONISTAS por parte del FONDO o de su ADMINISTRADOR. Expresamente se aclara que ni el ADMINISTRADOR, ni el FONDO, de manera individual, conjunta o solidaria, aseguran o</p>	<p>No aplica, con fecha 13 de febrero de 2023 se declaró el Punto de Equilibrio.</p>

garantizan la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO. Ni el ADMINISTRADOR ni el FONDO ofrecen, aseguran o garantizan beneficio, rentabilidad, resultado o retorno de clase alguna a los INVERSIONISTAS o a terceros, ni para los CUOTAS a ser colocadas.

iv. El ADMINISTRADOR presentará una rendición de cuentas final de su gestión a los INVERSIONISTAS mediante una publicación en la página web del ADMINISTRADOR. Dicha rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al de la publicación de la misma, por parte del respectivo INVERSIONISTA. Transcurrido el plazo señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas, el ADMINISTRADOR levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FONDO. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario del ADMINISTRADOR, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el FONDO. Si los INVERSIONISTAS no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, el ADMINISTRADOR deberá hacer constar en el Acta de Liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado en el presente literal, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del FONDO se efectúe. Sin perjuicio de lo antes señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este REGLAMENTO para la solución de conflictos. Se deja expresa constancia de que el ADMINISTRADOR se encuentra autorizado para que por sí solo realizar todos los trámites necesarios y suscribir los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del FONDO, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas al ADMINISTRADOR. Se deja expresa constancia de que en caso de que el ADMINISTRADOR no pueda entregar el remanente del FONDO al INVERSIONISTA que corresponda, podrá consignar judicialmente el mismo ante cualquier juzgado del país a costo del respectivo INVERSIONISTA.

<p>n) En caso de que el ADMINISTRADOR declare que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, continuar con las tareas señaladas en la FASE DE OPERACIÓN.</p>	<p><b>El 13 de febrero de 2023</b>, se declaró el <b>Punto de Equilibrio</b> del <b>Fondo Colectivo</b>, alcanzando el balance financiero necesario para asegurar la viabilidad del fondo.</p>
<p><b>FASE DE OPERACIÓN:</b>  <b>Una vez certificado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, el ADMINISTRADOR procederá de la siguiente manera:</b></p>	
<p>a) Convocar a los INVERSIONISTAS a la primera ASAMBLEA de INVERSIONISTAS según el proceso señalado más adelante.</p>	<p>Con fecha 13 de marzo de 2023 se celebró la primera Asamblea del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces Uio 02.</p>
<p>b) Suscribir el CONTRATO DE COMPRA del INMUEBLE que el FONDO prometió comprar durante la FASE INICIAL, y pagar el PRECIO DE COMPRA pactado por el mismo. En caso de que el referido CONTRATO DE COMPRA no llegare a suscribirse por cualquier motivo, el ADMINISTRADOR podrá demandar el cumplimiento de la PROMESA DE COMPRA; o, declarar el incumplimiento de dicha PROMESA DE COMPRA y demandar el pago de la penalidad establecida en dicho contrato. En el evento de proceder a declarar el incumplimiento de la PROMESA DE COMPRA, una vez cobrada la penalidad antes referida, el ADMINISTRADOR procederá a declarar terminado el FONDO, debiendo además cumplir con el procedimiento previsto en el literal n) del acápite IV.2 del presente REGLAMENTO.</p>	<p>Con fecha 14 de febrero de 2023, ante el Doctor Homero López Obando, Notario Público Vigésimo Sexto del cantón Quito, se suscribió la compraventa que otorgó la compañía Pruntek S.A. a favor del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 por la cuantía de USD.21'539.163,00.</p>
<p>c) A la suscripción del CONTRATO DE COMPRA del INMUEBLE, suscribir con el VENDEDOR, el correspondiente contrato de cesión de derechos y obligaciones de la calidad de arrendador que tiene el VENDEDOR en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</p>	<p>Con fecha 14 de febrero de 2023, se suscribió la Cesión de Derechos y Obligaciones derivados de un contrato de arrendamiento, mediante el cual Pruntek cede a favor del Fondo los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento.</p>
<p>d) Realizar los trámites de catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad del CONTRATO DE COMPRA, y los trámites de inscripción o marginación de la cesión del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que suscribirá el FONDO en calidad de cesionario conforme lo establecido anteriormente, a través de las personas que el FONDO contrate para el efecto. Todos los gastos, costos y tributos que se deriven de dichos trámites, correrán por cuenta del FONDO, salvo la plusvalía que, de existir, la pagará el VENDEDOR.</p>	<p>Con fecha <b>16 de febrero de 2023</b>, se efectuó la inscripción en el <b>Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito</b>.</p>
<p>e) Cobrar los cánones de arriendo fijados en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que el FONDO mantendrá según lo previsto en el presente</p>	<p>Al <b>31 de diciembre de 2024</b>, se ha registrado un ingreso de <b>\$2'174.637,60</b> correspondiente al concepto de arrendamiento</p>

<p>REGLAMENTO, directamente o a través de las personas designadas por el COMITÉ INMOBILIARIO y contratadas por el FONDO para dicho efecto.</p>	
<p>f) En caso de que el ARRENDATARIO incumpla con cualquiera de sus obligaciones establecidas en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO o en caso de que dicho contrato termine por cualquier razón, proceder a: (i) Ejecutar la cláusula penal establecida en el referido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, contando para el efecto con los abogados designados por el ADMINISTRADOR; (ii) efectivizar la cláusula de aceleración de plazo y de aceleración de la obligación de pago establecida en la PROMESA DE VENTA, sin perjuicio del cobro de las multas a las que haya lugar, también contando para el efecto con los abogados designados por el ADMINISTRADOR; y, (iii) suscribir el correspondiente CONTRATO DE VENTA a favor del COMPRADOR y recibir de éste último la totalidad del PRECIO DE VENTA.</p>	<p><b>Al 31 de diciembre de 2024</b>, el arrendatario ha cumplido plenamente con todas sus obligaciones contractuales, sin que se haya registrado ningún incumplimiento..</p>
<p>g) Pagar los tributos del INMUEBLE o de cualquiera de los activos del FONDO, según corresponda, de acuerdo con la legislación vigente.</p>	<p>Con fecha 2024-01-11 se pagó <b>\$2.883,44</b> por <b>Contribución especial de mejora</b> correspondiente al año 2024.</p> <p>Con fecha 2024-01-11 se pagó <b>\$24.153,45</b> por <b>Impuesto Predial Urbano</b> correspondiente al año 2024.</p> <p>Con fecha 2024-05-15 se pagó <b>\$25,090.00</b> por <b>patente</b> correspondiente al año 2024.</p> <p>Con fecha 2024-05-15 se pagó <b>\$33,501.50</b> por <b>1.5 x mil</b> correspondiente al año 2024.</p>
<p>h) Invertir los excedentes de liquidez del FONDO de conformidad con las normas previstas en el presente REGLAMENTO y las políticas de inversión y estructura de liquidez acordadas por el COMITÉ DE INVERSIONES.</p> <p>i) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la ASAMBLEA, el COMITÉ DE VIGILANCIA y cualquier otro ente existente en el FONDO, siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del mismo.</p>	<p>Los excedentes de liquidez, derivados del valor de la garantía de arriendos, han sido invertidos conforme a las políticas de inversión aprobadas por el Comité de Inversiones.</p> <p><b>Al 31 de diciembre de 2024</b>, el Fondo registra la siguiente inversión:</p> <p>Emisor: <b>BANCO GUAYAQUIL S.A.</b> Fecha emisión: <b>14/2/2024</b> Vencimiento: <b>13/2/2025</b> Tasa: <b>9.4 %</b> Plazo: <b>365</b> Valor Nominal: <b>\$183.000,00</b></p>

	<p>Valor Futuro: <b>\$200.440,92</b>  Interés Acumulado: <b>\$15.386,23</b></p>
<p>j) De ser necesario reemplazar al CALIFICADOR DE RIESGOS, AUDITORA EXTERNA y CUSTODIO, de conformidad con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia, por otros a ser determinados por el ADMINISTRADOR, hallándose el FONDO facultado para suscribir los contratos correspondientes.</p>	<p>No aplica a la presente rendición de cuentas.</p>
<p>k) Preparar toda la información requerida legalmente sobre el FONDO, el INMUEBLE, sus inversiones y las CUOTAS y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; de las Bolsas de Valores; del CALIFICADOR DE RIESGOS; y, de la AUDITORA EXTERNA, en los términos constantes en este REGLAMENTO y en la ley.</p>	<p>El fondo ha proporcionado toda la información requerida por la Auditora externa para el examen al ejercicio fiscal 2024.</p> <p>Se ha entregado toda la información requerida por la calificadora de riesgos para los seguimientos semestrales.</p> <p>Se ha cumplido con la carga mensual de información a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.</p> <p>Mensualmente, la administración del fondo envía un informe a los inversionistas, el cual incluye información sobre el rendimiento, el valor de la cuota, el patrimonio y hechos relevantes del fondo.</p>
<p>l) Una vez cumplido el plazo previsto en la PROMESA DE VENTA para el efecto, suscribir con el COMPRADOR del INMUEBLE, el correspondiente CONTRATO DE VENTA y recibir del COMPRADOR la totalidad del PRECIO DE VENTA. Los costos y tributos que demande el CONTRATO DE VENTA serán de cuenta del COMPRADOR, inclusive el impuesto de plusvalía en caso de existir.</p>	<p>En la promesa de compraventa suscrita el 9 de diciembre de 2022 entre el <b>Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02</b> como promitente vendedor y la <b>Universidad de las Américas</b> como promitente comprador, en la cláusula sexta se establece que ambas partes se comprometen a firmar el contrato definitivo de compraventa en un plazo máximo de 30 días <b>después de cumplido el sexto año de la escritura de compra del inmueble</b> por parte del vendedor. Este plazo puede prorrogarse una vez por 30 días adicionales mediante acuerdo mutuo.</p> <p>Dado que la compraventa entre Pruntek y el fondo se firmó el <b>14 de febrero de 2023</b>, el plazo vencería el <b>16 de marzo de 2029</b>.</p>
<p>m) En el evento de incumplimiento de la PROMESA DE VENTA por parte del COMPRADOR, proceder a: (i) ejecutar la cláusula penal establecida en la referida PROMESA DE VENTA, contando para el efecto con los abogados</p>	<p>No aplica para la presente rendición de cuentas.</p>

# FIDUCIA

<p>designados por el ADMINISTRADOR; (ii) contratar dos (2) AVALUADORES designados por el ADMINISTRADOR para realizar el avalúo del INMUEBLE a la fecha correspondiente; (iii) contratar a uno (1) o más comercializadores de bienes raíces designados por el ADMINISTRADOR, quienes se harán cargo de la comercialización del INMUEBLE; (iv) ofertar en venta el INMUEBLE a terceros, a través de los comercializadores contratados, teniendo como precio inicial de venta de dicho INMUEBLE, el valor comercial superior de entre aquellos establecidos en los dos (2) avalúos del INMUEBLE con los que contará el FONDO conforme lo determinado en el numeral (ii) precedente; (v) celebrar el correspondiente contrato de compraventa del INMUEBLE a favor de los terceros interesados en su compra, debiendo recibir de aquellos el dinero correspondiente al precio de venta fijado por el INMUEBLE según lo determinado anteriormente. Se aclara que el INMUEBLE podrá ser vendido a terceros de forma parcial o total, a una o varias personas y que, de ser el caso, el FONDO podrá también suscribir promesas de compraventa previo a la celebración de las compraventas definitivas del INMUEBLE; (vi) si el INMUEBLE no es vendido o prometido en venta dentro de los doce (12) meses posteriores al incumplimiento de la PROMESA DE VENTA por parte del COMPRADOR que dio como resultado el inicio del proceso establecido en el presente literal, convocar a la ASAMBLEA para que esta decida respecto del destino del INMUEBLE.</p>	
<p>n) Una vez producida una o más de las causales de terminación del FONDO estipuladas en este instrumento, el ADMINISTRADOR, procederá a: (i) Declarar terminado el FONDO e iniciar el proceso de liquidación del mismo; (ii) Se procederá a liquidar todos los activos del FONDO y el producto de los mismos se destinará a cancelar todos los costos, gastos, honorarios y tributos que haya demandado o demande la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del FONDO. En el caso de inversiones en inmuebles, los mismos serán liquidados de acuerdo con las definiciones que deberá aprobar la ASAMBLEA; (iii) El saldo resultante deberá ser distribuido entre los INVERSIONISTAS, en proporción a las CUOTAS que cada uno tenga dentro del FONDO; (iv) El ADMINISTRADOR presentará una rendición de cuentas final de su gestión a los INVERSIONISTAS mediante una publicación en la</p>	<p>No aplica para la presente rendición de cuentas.</p>

página web del ADMINISTRADOR. Dicha rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la publicación de la misma, por parte del respectivo INVERSIONISTA. Transcurrido el plazo señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas, el ADMINISTRADOR levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FONDO. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario del ADMINISTRADOR, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el FONDO. Si los INVERSIONISTAS no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, el ADMINISTRADOR deberá hacer constar en el Acta de Liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado en el presente literal, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del FONDO se efectúe. Sin perjuicio de lo antes señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este REGLAMENTO para la solución de conflictos. Se deja expresa constancia de que el ADMINISTRADOR se encuentra autorizado para, por sí solo, realizar todos los trámites necesarios y suscribir los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del FONDO, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas al ADMINISTRADOR. Se deja expresa constancia de que en caso de que el ADMINISTRADOR no pueda entregar el remanente del FONDO al INVERSIONISTA que corresponda, podrá proceder a consignar judicialmente el mismo ante cualquier juzgado del país a costo del respectivo INVERSIONISTA.

o) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto del presente FONDO.

Se ha cumplido con todos los actos y contratos necesarios para garantizar que no haya obstáculos que impidan la ejecución plena del objeto del fondo.

**B. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Se adjunta Estado de Situación Financiera al **31 de diciembre de 2024** en el **ANEXO # 1**.

**C. ESTADO DE RESULTADOS**

Se adjunta Estado de Resultados al **31 de diciembre de 2024** en el **ANEXO # 2**.

**D. DEL PATRIMONIO DEL FONDO Y DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN**

El 13 de febrero de 2023 se cumplió el punto de equilibrio del FONDO. A partir de esa fecha, se ha procedido a repartir los beneficios netos entre los Inversionistas, de acuerdo con las cuotas de participación de cada uno.

A continuación, se detallan los pagos de dividendos realizados durante el año 2024.

FECHA	VALOR
Febrero 2024	\$460.580,80
Mayo 2024	\$451.800,73
Agosto 2024	\$460.449,06
Noviembre 2024	\$460.340,98

**E. PUNTO DE EQUILIBRIO**

Conforme lo estipula el REGLAMENTO, se entiende por PUNTO DE EQUILIBRIO al conjunto de condiciones financieras y legales que, cumplidas, facultan al ADMINISTRADOR a certificar el PUNTO DE EQUILIBRIO.

Con fecha 13 de febrero de 2023, el administrador certificó el Punto de Equilibrio considerando lo siguiente:

**I. PUNTO EQUILIBRIO FINANCIERO:**

Se lo entenderá cumplido cuando el FONDO haya colocado CUOTAS, cuyo monto represente el cien por ciento (100%) del MONTO MÁXIMO.

REQUISITOS	FECHA	DOC. ENTREGABLE	VERIFICADO
i) COLOCACIÓN DE LAS CUOTAS DEL 100% DEL MONTO MÁXIMO	13/02/2023	Listado de operaciones a compensar del 10 y del 13 de febrero de 2023	OK

**II. PUNTO EQUILIBRIO LEGAL:**

Se lo entenderá cumplido cuando:

- (i) el FONDO y las CUOTAS se encontraren debidamente inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores y en una Bolsa de Valores del país; y,
- (ii) El FONDO haya suscrito el contrato de PROMESA DE COMPRA y la PROMESA DE VENTA sobre el INMUEBLE.

REQUISITOS	FECHA	DOC. ENTREGABLE	VERIFICADO
i) Inscripción Fondo y Cuotas en CPMV	19/01/2023	Resolución 1 Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV- 2023-00016132	OK

Inscripción Fondo y Cuotas en una Bolsa de Valores del país	03/02/2023	Certificado de BOLSA DE VALORES DE GUAYAQUIL S.A. BVG	OK
ii) Suscripción de la PROMESA DE COMPRA y la PROMESA DE VENTA sobre el INMUEBLE	9/12/2022	Promesa de compraventa que otorga la compañía Pruntek S.A. a favor del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02.	OK
	9/12/2022	Promesa de compraventa que otorga Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 a favor de la Universidad de las Américas.	

**F. INFORMACIÓN ORGANISMOS DE CONTROL Y AUTORIDAD TRIBUTARIA:****✓ Informe de auditoría externa**

Con fecha 30 de abril 2024 se emitieron los informes finales de auditoría externa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023.

Con fecha 12 de agosto de 2024, se suscribió el contrato de Auditoría Externa de los Estados Financieros por el Año que terminará al 31 de diciembre de 2024 con Bdo Ecuador S.A.

**✓ Calificación de Riesgos**

**Al 03 de enero de 2024**, el Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió mantener a las cuotas de participación del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 la calificación de **AAA**.

**Al 27 de junio de 2024**, el Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió mantener a las cuotas de participación del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 la calificación de **AAA**.

**Al 30 de diciembre de 2024**, el Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió mantener a las cuotas de participación del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 la calificación de **AAA**.

Con fecha 30 de noviembre 2024, se suscribió el Contrato de Prestación de Servicios Técnicos Especializados para la Calificación de Riesgos, con la Calificadora de Riesgos Bankwatch Ratings del Ecuador S.A. para las calificaciones semestrales del año 2025.

**✓ Obligaciones ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. –**

De manera mensual se cumple con la presentación de toda aquella información requerida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00016132 del 19 de enero de 2023, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros resolvió la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del FONDO, así como de sus CUOTAS DE PARTICIPACIÓN y AUTORIZAR la Oferta Pública de las cuotas del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO DE BIENES RAICES



UIO 02", por un monto de hasta \$ 21'860.000,00, dividido en 21'860.000 cuotas de participación de \$1,00 cada una.

Las compañías y otras entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y Valores y Seguros deben pagar una contribución anual en base al monto de sus activos reales.

✓ **Obligaciones ante el Municipio de Quito. –**

**Impuestos prediales**

Aprovechando el descuento del 10% por pronto pago, se efectuaron los pagos de los impuestos prediales según el siguiente detalle:

- Con fecha 2024-01-11 se pagó **\$2.883,44** por **Contribuciones especiales de mejora** correspondientes al año 2024.
- Con fecha 2024-01-11 se pagó **\$24.153,45** por **Impuestos Prediales Urbanos** correspondientes al año 2024.

**Patente y 1.5 x mil**

- Con fecha 2024-05-15 se pagó **\$25.090,00** por **patente** correspondiente al año 2024.
- Con fecha 2024-05-15 se pagó **\$33.501,50** por **1.5 x mil** correspondiente al año 2024.

✓ **Obligaciones del Fideicomiso ante el Servicio De Rentas Internas. -**

Para dar cumplimiento a las normas tributarias vigentes, la Fiduciaria ha cumplido con todas las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas generadas por la administración fiduciaria.

**Declaración del impuesto a la renta y obligaciones tributarias:**

De acuerdo a lo previsto en la legislación actual, los ingresos que obtenga el FONDO se encuentran exentos del pago de impuesto a la renta, debiendo presentarse una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas, en medio magnético, la misma que deberá contener la información y entregarse con la periodicidad que se señalen en la ley o reglamentos pertinentes.

Sin perjuicio de lo antes indicado, se deja expresa constancia que al momento de la distribución de los rendimientos o beneficios netos del FONDO a sus respectivos INVERSIONISTAS, se deberá efectuar la retención en la fuente del impuesto a la renta a la que hubiere lugar en los casos aplicables, conforme lo señalado en la ley o reglamentos pertinentes vigentes a dicha fecha.

En caso de existir modificaciones al tratamiento tributario antes mencionado, el FONDO cumplirá con la normativa pertinente y vigente a dicha fecha.

Respecto de otras obligaciones tributarias, el FONDO deberá cumplirlas cuando sean aplicables y conforme lo señale la ley.



**NOTA IMPORTANTE:**

*Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ubicadas en la Av. 12 de Octubre y Cordero, Edificio World Trade Center, Torre A, Primer piso.*

*En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición de Cuentas o a los documentos adjuntos a la presente; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles con atención **Paúl Suntaxi** o a la dirección de correo electrónico [psuntaxi@fiducia.com.ec](mailto:psuntaxi@fiducia.com.ec) o [fiducia@fiducia.com.ec](mailto:fiducia@fiducia.com.ec). En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 15 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada.*

*Nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec) (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico [fiducia@fiducia.com.ec](mailto:fiducia@fiducia.com.ec). De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.*

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES  
FIDUCIARIA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO DE BIENES RAICES UIO 02**

**Luis Lomas  
Administrador**

**Antonio Cornejo  
Apoderado Especial**

**ANEXO # 1**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**



**ACTIVO**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	22,538,733.05
1.01	ACTIVO CORRIENTE	765,289.83
1.01.01	EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFFECTIV	520,530.89
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	198,386.23
1.01.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	46,372.71
1.02	ACTIVOS NO CORRIENTES	21,773,443.22
1.02.02	PROPIEDADES DE INVERSION	21,773,443.22
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>22,538,733.05</b>
<b>TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS</b>		<b>0.00</b>
<b>TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS</b>		<b>22,538,733.05</b>

**PASIVO**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	373,510.63
2.01	PASIVO CORRIENTE	204,510.63
2.01.05	PROVISIONES	161,184.04
2.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	27,711.64
2.01.13	OTROS PASIVO CORRIENTES	15,614.95
2.02	PASIVOS NO CORRIENTES	169,000.00
2.02.10	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	169,000.00
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>373,510.63</b>

**PATRIMONIO**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	22,165,222.42
3.01	CAPITAL	21,860,000.00
3.01.05	PATRIMONIO DE LOS FONDOS DE INVERSI	21,860,000.00
3.06	RESULTADOS ACUMULADOS	305,222.42
3.06.01	ACUMULADOS	3,453,868.42
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-3,148,646.00
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>22,165,222.42</b>
<b>TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS</b>		<b>0.00</b>
<b>TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS</b>		<b>22,538,733.05</b>

**PEDRO**  
**XAVIER ORTIZ**  
**REINOSO**  
 Firmado digitalmente  
 por PEDRO XAVIER  
 ORTIZ REINOSO  
 Fecha: 2025.03.26  
 16:52:49 -05'00'  
**FIDUCIA S.A.**

**FERNANDA**  
**ELIZABETH**  
**PROANO**  
**ALTAMIRANO**  
 Firmado digitalmente por  
 FERNANDA  
 ELIZABETH PROANO  
 ALTAMIRANO  
 Fecha: 2025.03.26  
 13:27:26 -05'00'  
**CONTADOR**

**ANEXO # 2**

**ESTADO DE RESULTADOS**



**INGRESOS**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	INGRESO	2,225,796.64
4.01	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2,225,796.64
4.01.02	PRESTACION DE SERVICIOS	2,174,637.60
4.01.10	INGRESOS FINANCIEROS	51,159.04
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>		<b>2,225,796.64</b>

**GASTOS**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	GASTOS	392,734.35
5.02	GASTOS	392,734.35
5.02.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	190,022.53
5.02.03	GASTOS	188,800.51
5.02.04	OTROS GASTOS	13,911.31
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>392,734.35</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS</b>		<b>1,833,062.29</b>

**PEDRO  
XAVIER ORTIZ  
REINOSO**  
Firmado digitalmente  
por PEDRO XAVIER  
ORTIZ REINOSO  
Fecha: 2025.03.26  
16:52:22 -05'00'

**FIDUCIA S.A.**

**FERNANDA  
ELIZABETH  
PROANO  
ALTAMIRANO**  
Firmado digitalmente  
por FERNANDA  
ELIZABETH PROANO  
ALTAMIRANO  
Fecha: 2025.03.26  
13:28:09 -05'00'

**CONTADOR**