

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**Información Financiera Suplementaria**

Al 31 de diciembre de 2022

## **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

### **Información financiera suplementaria**

#### **CONTENIDO:**

#### **PARTE I**

#### **OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES**

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
- Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
- Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
- Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.
- Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Anexo 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

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

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Constituyentes y Beneficiarios de:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Fadev (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, del informe financiero, la información financiera suplementaria adjunta, ha sido preparada razonablemente en todos los aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria" de nuestro informe de auditoría.

Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Fadev de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA.

### **Base de preparación y restricción del uso y distribución**

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Fadev, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

### **Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria**

La Administración del Fideicomiso Mercantil Fadev, 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 de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración del Fideicomiso, es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Mercantil Fadev.

## **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria**

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material 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 suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 del Fideicomiso Mercantil Fadev.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

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

**KRESTOR ECUADOR**

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.  
Socio

Guayaquil, Ecuador  
14 de julio de 2023

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV****Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley****Al 31 de diciembre de 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Fadev Al 31 de diciembre del 2022, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera	X		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV****Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley****Al 31 de diciembre de 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Fadev Al 31 de diciembre del 2022 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones Monetarias, Financiera, de Valores y Seguros	X		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.**

**Al 31 de diciembre de 2022**

El informe, de fecha 14 de julio del 2023, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso Al 31 de diciembre del 2022, contienen una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**



**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV****El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso****Al 31 de diciembre de 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. En tal virtud, la finalidad será la de determinar tales flujos para el desarrollo de proyectos.</li> </ul> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

\_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

\_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV****Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso****Al 31 de diciembre de 2022**

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, la fiduciaria ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Una vez recibidos los bienes por parte del Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente a los flujos futuros que pudiesen llegar al patrimonio autónomo del Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recibir y efectuar las gestiones razonables necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. El Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considera necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cobrar del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los Fideicomisos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria en el caso que el Constituyente no pague oportunamente.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo o el Constituyente se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los quince días calendario posterior al cierre del periodo trimestral al que se refiere dicha rendición de cuentas.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>La Fiduciaria entregara informes de gestión de acuerdo con la periodicidad que instruya el Constituyente.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el</li> </ul>			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su operadora o representante legal. En tal virtud, podrá: (Reformado mediante escritura de 31 de marzo de 2015)</p> <p>i. Dedicarse a la promoción inmobiliaria directamente o a través de personas naturales o jurídicas especializadas para su venta a terceros</p> <p>ii. Contratar a personas naturales o jurídicas especializadas en la construcción de bienes inmuebles de cualquier naturaleza proyecto.</p> <p>iii. Suscribir contrato de promoción inmobiliaria y contratación civil</p> <p>iv. Contratar con cargo a su patrimonio autónomo a Gerente de Proyecto, Fiscalizadores, Comercializadores Planificadores Arquitectónicos, Consultores, Constructores, Gerentes Técnicos y Promotores Inmobiliarias para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el Fideicomiso realice el destino de los recursos dinerarios, así como contratar a los proveedores de materiales. La fiduciaria declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que su gestión es de medio y no de resultados tal como consta en la Ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo el constituyente beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la fiduciaria no garantiza la obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Constituyente podrá instruir que los rendimientos generados por los proyectos en los cuales participa puedan ser entregados al Beneficiario o a quien este designe y/o designados en otros negocios fiduciarios.</li> <li>El Constituyente instruye a la Fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso participe en los proyectos que este le instruya por escrito. En los proyectos que el Fideicomiso participe, cuando así amerite, comparecerá en calidad de promotor en los correspondientes contratos de promesa de compraventa, por medio de los cuales el Fideicomiso se encontrará facultado en recibir los flujos respectivos a los montos entregados por los correspondientes promotores compradores de los proyectos. Tales recursos dinerarios serán depositados en una cuenta distinta a la de los aportes del Constituyente. Los mencionados recursos dinerarios serán destinados al proyecto específico por los cuales los Promitentes Compradores han adquirido su obligación de pago, siempre y cuando el proyecto tenga los permisos municipales que se requieren para usufructuar los mencionados recursos dinerarios, de conformidad a lo contemplado en el reglamento para el funcionamiento de las</li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<p>X</p>

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Compañías que realizan actividades inmobiliarias. En caso de que el proyecto no alcance su punto de inicio el Fideicomiso procederá a devolver los flujos a cada uno de los Promitentes Compradores.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el Constituyente, nuevos bienes a cualquier título; para estos efectos queda la Fiduciaria plenamente autorizado para suscribir los respectivos (Reformado mediante escritura de 31 de marzo de 2015).</li> <li>• Procedimiento para las reformas: El Constituyente instruya a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformar parcial o totalmente el presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Constituyente, mediante constitución comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.</li> <li>• El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que una vez que se abra las cuentas del Fideicomiso, y de considerando así la Fiduciaria contante con cargo al patrimonio autónomo, el servicio de depósitos especiales en los bancos en los cuales el patrimonio autónomo mantenga las referidas cuentas.</li> <li>• Contratar con cargo al patrimonio autónomo a la firma auditora externa para el Fideicomiso.</li> <li>• Suscribir en nombre del Fideicomiso contrato por instrumentos privado o público relacionados al desarrollo de proyectos, previa instrucción por escrito por parte del Constituyente.</li> </ul>	X		

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario**

**Al 31 de diciembre de 2022**

El informe, de fecha 14 de julio del 2023, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022, contiene una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**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 de 2022**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**