

**FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA**  
**INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**INDICE**

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 de 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.

**Abreviaturas utilizadas:**

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Fideicomiso - Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa



**MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.**

**Q** Av. Amazonas N21-147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
**T** +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

**C** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Informe sobre la información financiera suplementaria**

#### **Opinión calificada**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa al 31 de diciembre del 2019, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión con salvedades, de fecha 29 de mayo del 2020, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en la sección “Fundamentos de la opinión calificada”, la información financiera suplementaria adjunta, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Se transcribe a continuación el texto de la salvedad a la opinión expresada por los auditores independientes en el informe mencionado en el primer párrafo: “No obtuvimos respuesta a la solicitud de confirmación enviada por la Administración a los Constituyentes del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019. Si bien los saldos mencionados a esa fecha fueron examinados mediante la aplicación de procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados en los registros contables y su efecto sobre los estados financieros adjuntos.”

#### **Fundamento de la opinión calificada**

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 “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria” de nuestro informe.



Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Somos independientes del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (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 las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

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

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa 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 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 de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles I Fideicomiso es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

#### **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.



Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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 San Antonio Tercera Etapa.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- 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 en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

## FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

## CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

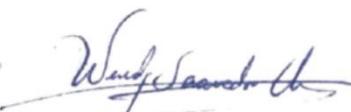
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Las actividades del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa durante el año 2019, dieron cumplimiento a lo establecido en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul>	X		

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

## CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

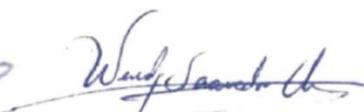
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa durante el año 2019 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> </ul>	x		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul>	x		

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA**

**CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.**

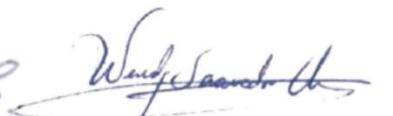
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

El informe, de fecha 29 de mayo del 2020, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, contienen una opinión con salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

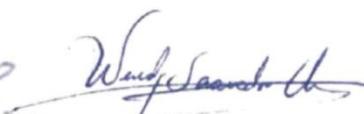
A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, correspondiente a 225 unidades inmobiliarias, comprendidas en 87 villas y 138 lotes con servicio, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, el mismo que se certificó el 13 de Octubre del 2016.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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
<p><b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los inmuebles que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto.</li> <li>• Suscribir en representación del Fideicomiso, los Convenios de Adhesión con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso;</li> <li>• Suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujeta 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, Fiscalizador y 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 Prominentes 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, Fiscalizador y del Comercializador,</li> <li>• Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Las especificaciones del Proyecto.</li> </ul> </li> </ul>	X		
			X
	X		
	X		

ANEXO 5

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se cuente con los inmuebles Individualizados dentro del patrimonio autónomo; y,</li> <li>○ Se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie lo viabilidad del Proyecto, 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 Prominente Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bolo las condiciones señalados por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promeso de Compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promeso de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos de los necesarios poro que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Prominentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a lo firmo de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes y más los créditos que obtengo el Fideicomiso, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de Promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que lo 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 lo Fiduciario 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 prominentes compradores. Al respecto, se aclara que cualquier publicidad o propagando que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstos en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público o 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 expresar y en formo destocada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso,</li> </ul>	<p>X</p>	<p>X</p>	
---	----------	----------	--

<p>representado por la Fiduciaria. Sin perjuicio de la responsabilidad de la Fiduciaria como administradora y representante legal del Fideicomiso, será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente de 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 Prominentes Compradores y Terceros, por todos los daños y perjuicios que llegues o 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 Prominentes 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 Prominentes Compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que estos 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, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Prominentes 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.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios 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 "A-" para el caso de Instituciones Financieras del</li> </ul>	X		

<p>exterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 reglamentarios vigentes sobre la materia.</li> <li>• 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 del Proyecto. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que éste 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.</li> <li>• Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octavo del presente instrumento.</li> <li>• 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informar al Gerente de Proyecto, 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.</li> <li>○ Transferir o los promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, o prorrata del monto transferido al Fideicomiso;</li> <li>○ Transferir a los beneficiarios los inmuebles y el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como cualquier remanente que existiere en el</li> </ul> </li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
---	-------------------	--	----------------------------

<p>Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados para lo 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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Iniciar y culminar los labores de liquidación del Fideicomiso.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso deberá; <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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 autorizo lo Junta del Fideicomiso, ser efectuada o 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 lo 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 si 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 ninguno manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.</li> <li>○ Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador 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</li> </ul> </li> </ul>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>
---	----------	----------	----------

<p>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 (15) días calendarios contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre lo construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.</li> <li>○ Verificar o través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o 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.</li> <li>○ Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por lo 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 Fiduciario informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que éste tome las medidas que correspondan.</li> <li>○ Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promeso de compraventa serán aceptados y registradas por la Fiduciaria si cuenta con lo autorización previo del</li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		
---	-------------------------------------	--	--

ANEXO 5

<p>Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o lo Fiduciaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventas, dar por terminados tales contratos en la forma establecido en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesa de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en los condiciones que fije la Junta del Fideicomiso,</li> <li>○ 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 definitivo del proyecto.</li> <li>○ Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron o la firma de las Promesa 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. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron o la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e Inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarios para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, o 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 publicas necesarias para lo</li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		
--	----------------------------	--	--

<p>transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta del Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesa de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, a prorrata de sus derechos fiduciarios calculados en relación a los aportes que cada uno hubiere realizado al patrimonio autónomo, cualquier resultado o 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 la 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 fiduciarios 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 restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución 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 cuyo restitución correspondo a más de un Beneficiario en conjunto,</li> </ul>			x
---	--	--	---

<p>la restitución 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 restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Transferir a favor de los Beneficiarios, a título beneficiario, o 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 los 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 prominentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios poro tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan o generarse para la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones Fiduciarios y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios paro tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismos mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los prominentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta de 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 con 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</li> </ul>			x
---	--	--	---

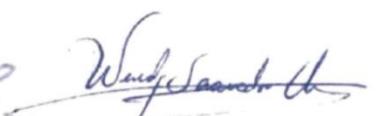
ANEXO 5

<p>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 o favor del cual se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso o fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de lo certificación del Punto de Equilibrio, los recursos provenientes de préstamos o créditos solo podrán ser destinados al pago de los mismos.</li> <li>• Una vez cumplido el punto de equilibrio y previo autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que éste 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, seo a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defino la Junta del Fideicomiso.</li> <li>• Celebrar toso los actos y contratos necesarios para e fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de algún manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.</li> </ul> <p>Durante el periodo 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p></p> <p></p> <p></p>	<p></p> <p>X</p> <p></p>
---	----------------------------	-------------------------	--------------------------

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA**

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

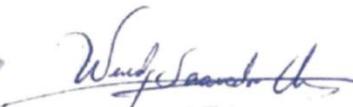
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

El informe, de fecha 29 de mayo del 2020, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, contiene una opinión con salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA**

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

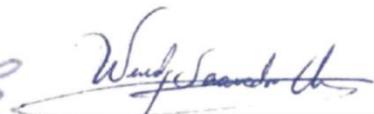
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2019.

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora