

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN
INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 Punta Don Juan

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

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506
www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Punta Don Juan al 31 de diciembre del 2018, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 29 de abril del 2019, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

Fundamento 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 "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Punta Don Juan 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 Punta Don Juan 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.

Al Representante Legal de:
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de abril del 2019

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 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.

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 Punta Don Juan.

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

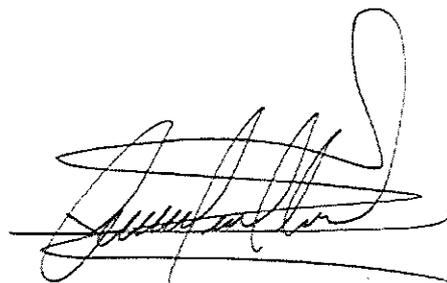
Guayaquil, 29 de abril del 2019

- 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 STEPHENS

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 PUNTA DON JUAN

CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Punta Don Juan durante el año 2018, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
<ul style="list-style-type: none"> 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). 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:


 CPA. Karina Rodríguez
 Apoderado Especial


 CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 CPA. María de los
 Ángeles Chango
 Contadora

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN

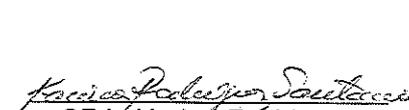
CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

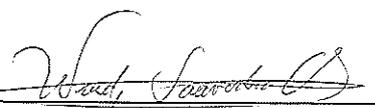
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

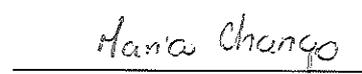
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Punta Don Juan durante el año 2018 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
<ul style="list-style-type: none"> 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). 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:


 CPA. Karina Rodríguez
 Apoderado Especial


 CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 CPA. María de los
 Ángeles Chango
 Contadora

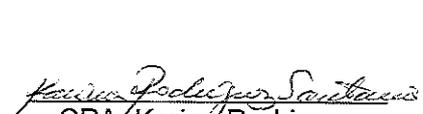
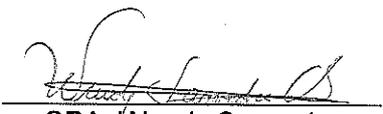
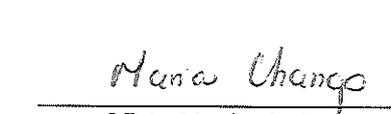
FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN

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 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

 CPA. Karina Rodriguez Apoderado Especial	 CPA. Wendy Saavedra Supervisora Contable	 CPA. María de los Ángeles Chango Contadora
---	---	---

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN

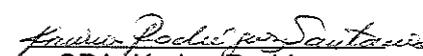
EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

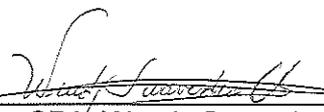
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

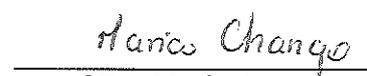
A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento, de las promesas de compraventa se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del fideicomiso y ser administrados por la fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los constituyentes y beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan dicha situación, de no cumplir con esta obligación, los constituyentes y beneficiarios serán responsables ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:


CPA. Karina Rodríguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></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"> • Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el Inmueble y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto. • Suscribir con el Gerente de 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 sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador previo a la certificación del Punto de Equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores Por Lo tanto en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador. 	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, y una vez que se cuente con las aprobaciones, autorizaciones y permisos necesarios para la construcción y desarrollo del Proyecto; La Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de Promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la junta del fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio en tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compra Venta sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra venta suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la ley de defensa del consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o contusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que este se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyente, y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto si ésta así lo hubiera decidido.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores formarán parte de la caja común del fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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 Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la junta del fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual 	X		

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes o con aquellos producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. • Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento. • 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"> ○ Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y al Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos. ○ Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del Proyecto, el dinero transferido por estos 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, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso. ○ Transferir al Constituyente Propietario el inmueble y a los Constituyentes Promotores cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, en proporción a sus derechos fiduciarios calculados en base a los aportes que cada uno hubiere 	X		
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>realizado, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • 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"> ○ Reembolsar a los Constituyentes Promotores, los pagos efectuados de forma directa por dichos Constituyentes Promotores antes o después de la constitución del Fideicomiso o certificación del Punto de Equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del Proyecto; siempre y cuando la Junta del Fideicomiso haya aprobados realizar tal reembolso, se entreguen a la Fiduciaria las facturas de reembolso correspondientes y los mismos se hallen presupuestados, y se hallen verificados por el Fiscalizador o el Gerente de Proyecto respectivamente. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 del Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así 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, 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 o los obtenidos producto de los créditos contratados por el Fideicomiso: y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.</p> <p>o 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 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 calendario contado desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.</p> <p>o 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 la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la Compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.</p> <p>o Verificar a 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</p>	X		
	X		
	X		

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, están siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan. ○ 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 Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria. ○ En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso. ○ Previo informe del correspondiente Fiscalizador suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto. ○ Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa una escritura de compraventa de los 	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 efectúa una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que inmuebles del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto, La Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas 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> <p>o Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, de acuerdo al siguiente orden de prelación y porcentajes, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:</p> <p>(i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se han provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;</p> <p>(ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto;</p>	X		
			X
			X

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>(iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv). Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los Fondos o activos necesarios para tal efecto a) a la Compañía Inmobiliaria Futura S.A. INMOFUTURA; el 51%; b) Al Señor Gonzalo Argandoña Justiniano y la Señora Ximena Patricia Carazas Negron; el 16,33%. C) Al Señor José Antonio Navas Vargas, el 16,33%; d) Al señor Meier Abraham Vigota Maslowicz y la señora Carla María Espinosa Garrido; el 16.33%.</p> <p>o Transferir a favor de los Beneficiarios a título fiduciario, de acuerdo al siguiente orden de prelación y porcentajes, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e Individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionadas en las cuentas del Fideicomiso los</p>			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>fondos o activos necesarios para tal efecto: a) a los Constituyentes Propietarios hasta el monto de los aportes realizados por los mismos: b) a los constituyentes promotores, el saldo del remanente existente en el Fideicomiso una vez entregada la parte del remanente que les corresponde a los Constituyentes Propietarios en proporción a los aportes que cada uno hubiera realizado. Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en los numerales de esta misma clausula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas trasferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen Las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una vez cumplido el Punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del Proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. 	X		

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable según lo defina la Junta del Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera Impida, dificulte o retrase su cumplimiento. 	X		

Preparado por:


 CPA. Karina Rodríguez
 Apoderado Especial


 CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 CPA. María de los
 Ángeles Chango
 Contadora

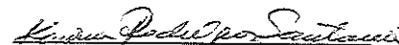
FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:


CPA. Karina Rodríguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

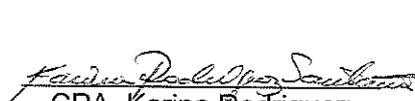
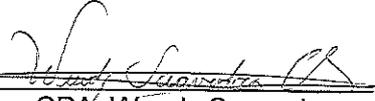
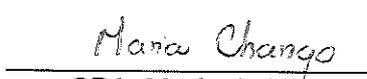
FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN

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 2018

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2018.

Preparado por:

 CPA. Karina Rodríguez Apoderado Especial	 CPA. Wendy Saavedra Supervisora Contable	 CPA. María de los Ángeles Chango Contadora
--	--	---