

FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI
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 Mercantil Villa España Dos Mupi

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 Mercantil Villa España Dos Mupi 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 Mercantil Villa España Dos Mupi 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 Mercantil Villa España Dos Mupi 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

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

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 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

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

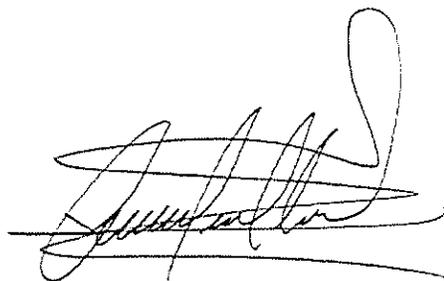
de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi.

- 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 MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

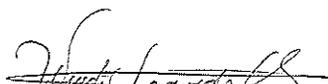
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|--|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| Las actividades del Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi 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:



Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial



CPA Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

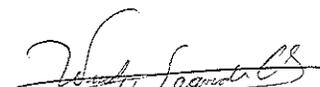
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| <p>El Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi durante el año 2018 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <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). Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). | | X | |
| | | X | |

Preparado por:



Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

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:



Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

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 Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Mucho Lote II", ubicado en la Macrolote 5 con una extensión de área de 78.225,73 m2 en el Km 11 de la Av. Santa Narcisa de Jesús Martillo Moran (Autopista Terminal Terrestre Pascuales), cantón Guayaquil, provincia de Guayas, el cual fue aportado por el Constituyente, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".</p> <p>El proyecto Inmobiliario comprende la constitución de 662 villas, más todas las obras de infraestructuras, las cuales estarán distribuidas en 20 manzanas.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p> | X | | |

Preparado por:



Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

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, la Fiduciaria 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"> • Registrar como propiedad del fideicomiso los bienes aportados por los constituyentes al patrimonio autónomo del fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que lleguen a ser aportados en el futuro para el desarrollo de su objeto Asimismo registrar a todos los activos pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto la fiduciaria procederá a registrar la transferencia de los inmuebles a favor del fideicomiso en el registro de la propiedad correspondiente a través de terceros contratados para el efecto y designado por la mutualista . • Suscribir con el gerente de proyecto comercializadora y fiscalizador designados por la junta del fideicomiso los respectivos contratos de gerencia de proyecto comercialización y fiscalización en los términos y condiciones fijados por la junta del fideicomiso y que abarcara a todas las fases del proyecto pero sujeto a la siguiente condición resolutoria que consiste en el hecho de que dicho contrato dejará de tener vigencia para todo el proyecto en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o para una determinada fases del proyecto en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de dicha fase sin perjuicio de lo antes indicado que los honorarios de Los referidos profesionales podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o con el producto de los créditos | X | | |
| | X | | |

| | | | |
|--|----------|--|--|
| <p>otorgados y desembolsados a favor del fideicomiso o con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de la fase sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos punto de equilibrio y de ninguna manera con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos punto de equilibrio y de ninguna manera con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos Puntos de Equilibrio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En caso que así lo resuelva la junta del fideicomiso y lo hayan aprobado previamente el ilustre Municipio del cantón Guayaquil proceder a suscribir todos los documentos y contratos definido por la junta y que sean necesario para que los inmuebles sean transferidos por el ilustre Municipio del cantón de Guayaquil directamente al fideicomiso sin perjuicio de lo cual se aclara de que producirse tal situación la misma no implicará la sesión a la fiduciaria ni al fideicomiso de ninguna de las obligaciones propias de los constituyentes ni de las obligaciones tributarias civiles laborales o de cualquier otra índole propias de su respectivo giro de actividades o de las previstas en el contrato referido en el literal B del numeral 3.1 de la cláusula tercera de este instrumento en las bases de la subasta respectiva en el reglamento del proyecto mucho lote 2 y en la ordenanza de la materia las cuales se mantendrán vigentes en todo momento de producirse este evento la junta del fideicomiso podrá resolver que los recursos del fideicomiso sean destinados para realizar los pagos previstos por los inmuebles que hayan sido transferidos directamente a favor del fideicomiso por el ilustre Municipio del cantón Guayaquil aclarándose que estos pagos únicamente podrán ser realizado con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del fideicomiso o con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio y de ninguna manera con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio. | <p>X</p> | | |
|--|----------|--|--|

| | | | |
|---|----------|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Una vez que la junta del fideicomiso hayan establecido: Las especificaciones del proyecto y de las determinadas fases del proyecto y la fecha de inicio de la ejecución de dicha fase del proyecto proceder a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Celebrar contratos de promesa de compraventa o reservas sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto con los prominentes compradores Torre Cervantes designados por el comercializador o por quien este Determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso sobre la base de los términos condiciones y plazos previstos en el contrato referido de literal B del numeral 3.1 de la cláusula tercera de este instrumento en las bases de la subasta respectiva en el reglamento del proyecto mucho lote 2 y en la ordenanza de la materia la fiduciaria en la calidad en la que comparece suscribir a tantos contratos cuanto la junta del fideicomiso le instruya para nunca menos que los necesarios para qué con el dinero que deben entregar al fideicomiso los prominentes compradores o reservantes en el cumplimiento de las obligaciones que asumen la firma de las promesas de compraventa o reservas más el dinero que transfieran los constituyentes al fideicomiso se concluye en su totalidad dicha fase los contratos de promesa de compraventa o reserva deberán estar sujeto a la siguiente condición resolutoria que la fiduciaria declaré que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de la respectiva fase en tal sentido dicho contrato se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declara y que no se han cumplido con el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto la fiduciaria deberá mantener aislado los recursos entregados por los prominentes compradores o reservantes de bienes de dicha fase sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase los recursos recibidos por parte de los prominentes compradores o reservantes de la referida fase formarán parte de la caja común del fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todas las fases del proyecto en conjunto sin que exista una de segregación de los recursos económicos de cada una de las fases | <p>X</p> | | |
|---|----------|--|--|

| | | | |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Recibir de las prominentes compradores reservantes el dinero de estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Invertir mientras el flujo de caja lo permita los recursos dinerarios del fideicomiso en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija 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 exterior. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Aperturar 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 exterior. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto y la respectiva fase obtengan los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del fideicomiso sobre la base de los términos condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal B del numeral 3.1 de la cláusula tercera de este instrumento, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto mucho lote 2 y en la ordenanza de la materia. la obligación de obtener dichos permisos era de los Constituyentes. Adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la junta del fideicomiso o la persona que está Determine aclarándose que estos pagos únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del fideicomiso o con recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos punto de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificados los respectivos puntos de equilibrio. | X | | |

ANEXO 5

| | | | |
|--|----------|--|----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto de cada fase del proyecto 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 del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, padre deberá: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informar al gerente de proyecto, comercializador y al fiscalizador que los contratos suscritos con ellos se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos y liquidar cualquier saldo pendiente con estos. ▪ Restituir a los promitentes compradores o reservantes el dinero entregado al fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero. ▪ Restituye a favor de los beneficiarios, a prorrata de los Derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponde a cada uno de ellos, cualquier remanente que existiera en el fideicomiso una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos honorarios y tributo generados por la constitución. Cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponden a cada beneficiario sobre establecidos por la fiduciaria de acuerdo a la siguiente fórmula:(i) el producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados portal beneficiario al fideicomiso que conste registrados en la contabilidad del fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al fideicomiso que conste registrados en la contabilidad del mismo; más, (ii) el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el fideicomiso cedido a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos,(iii) el porcentaje de derecho fiduciario sobre el fideicomiso cedido por el beneficiario a favor de un tercero Los costos gastos honorarios y | <p>X</p> | | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> |
|--|----------|--|----------------------------|

| | | | |
|--|----------|--|----------|
| <p>tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas</p> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso | | | <p>X</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informar al gerente de proyecto, comercializador y al fiscalizador que los respectivos contratos han dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y liquidar cualquier saldo pendiente con estos. | <p>X</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restituir a los promitentes compradores o reservantes de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero. | <p>X</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restituir a favor de los beneficiarios, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, la parte correspondiente del inmueble asignada a dicha fase, una vez que legalmente sea posible hacerlo. al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula: el producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal beneficiario al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, (i) el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el fideicomiso cedidos a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos, (ii) el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero; los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos | <p>X</p> | | |

| | | | |
|---|----------|--|--|
| <p>beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a: <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 de la referida fase, 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 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 podrán 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 de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o el producto de los créditos otorgados desembolsados a favor del fideicomiso o los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio. ▪ Destinar, previo visto bueno del 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, o en su defecto, de todas aquellas fases que alcanzaron el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del | <p>X</p> | | |
|---|----------|--|--|

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>fiscalizador o gerente de proyecto, según la junta del fideicomiso lo decida, 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, o en su defecto, de todas aquellas fases que alcanzaron el punto de equilibrio, 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 de dicho proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de cinco días hábiles contados desde que la fiduciaria les 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> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 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. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto y de la respectiva fase aprobados por la 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 fiduciaria informara sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan. | X | | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reservas. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reservas serán aceptadas y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores o reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, con las personas que designe el comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso, sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal b) del numeral 3.1) de la cláusula tercera de este instrumento, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto mucho lote ii y en la ordenanza de la materia. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Previo informe del fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la junta del fideicomiso, suscribir con el constructor y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservas, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto o del fiscalizador, según lo defina la junta del fideicomiso, hacer la entrega recepción de la construcción del mismo. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuara una vez los promitentes compradores o reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las | X | | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>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 de la respectiva fase del proyecto, 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 o reservantes, salvo que la junta del fideicomiso disponga lo contrario. una vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto están terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para su transferencia, la junta de fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra y venta, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</p> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y a prorrata de los derechos fiduciarios sabré el fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, cualquier remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los promitentes compradores o reservantes, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación y del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria. estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la junta del fideicomiso, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando: | | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados el proyecto; y, | X | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 2. Existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores o reservantes o terceros. en caso de no | X | | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o reservantes, para lo cual se tomar 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 finales de su participación en el fideicomiso. de existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, 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. al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula: (i) el producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal beneficiario al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, (ii) el porcentaje de derechos fiduciarios sabré el fideicomiso cedidos a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos, (iii) el porcentaje de derechos fiduciarios sabré el fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 cumplimiento del objeto del fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos a créditos. | X | | |
|---|---|--|--|

FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

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

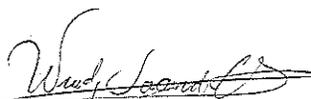
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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.

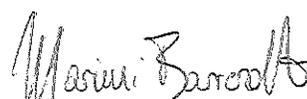
Preparado por:



Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI

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

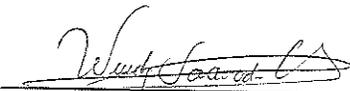
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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

Preparado por:



Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera
Contadora