

FIDEICOMISO VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

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 Villa España dos Urbanis (En Liquidación)



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

G 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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Villa España Dos Urbanis (En Liquidación) al 31 de diciembre del 2019, sobre los cuales hemos emitido una carta, de fecha 29 de mayo del 2020, 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 Villa España dos Urbanis (En Liquidación) 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 Villa España dos Urbanis (En Liquidación) y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones



Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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 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 mayo del 2020

de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso Villa España dos Urbanis (En Liquidación).

- 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 VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

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 Villa España dos Urbanis (En Liquidación) durante el año 2019, dieron cumplimiento a lo establecido 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		

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

ANEXO 2

FIDEICOMISO VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

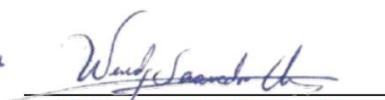
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso Villa España dos Urbanis (En Liquidación) durante el año 2019 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		

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

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

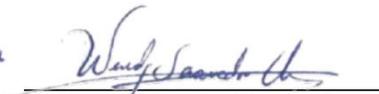
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

La carta, 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, no contiene observaciones y se presenta por separado.

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

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><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Mucho Lote II" ubicado en el macrolote de terreno número 3 en la parroquia Pascuales, cantón Guayaquil, provincia de Guayas, el cual fue adquirido mediante escritura pública de compraventa con la Compañía Promotora inmobiliaria Urbanis S.A. Prourbanis S.A., cuya superficie aproximada es de 37.553 m2 donde se desarrolla la primera y tercera etapa.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

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><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 contablemente <ul style="list-style-type: none"> ✓ Los bienes aportados por los constituyentes al patrimonio autónomo del Fideicomiso a la suscripción de este instrumento y de los lleguen a ser aportados en el futuro para desarrollo de su objeto. X ✓ Los activos y pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso que se generen durante el desarrollo de su objeto. X ✓ 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 contrastados para el efecto y designados por los constituyentes. X • Suscribir con el Gerente de Proyecto, Comercializador y el Fiscalizador designados por la Junta del Fideicomiso y cualquier otro profesional o proveedor que esto considere pertinente, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, Comercialización, Fiscalización y demás, en los términos y condiciones filados por la Junta del Fideicomiso, y que abarcara a todas las fases del proyecto, pero sujetos a la siguiente: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato dejara de tener vigencia para todo el proyecto en el evento de que la Fiduciario declare 			

<p>que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de dicho proyecto, o para una determinada fase del proyecto en el evento de que lo Fiduciario 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 otorgados y desembolsados a favor del Fideicomiso o con los recursos entregados del Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de los 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 sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.</p>			X
<ul style="list-style-type: none"> En caso de que así lo resuelva lo Junta del Fideicomiso, proceder a suscribir todos los documentos y contratos definidos por lo Juntos y que sean necesarios para que los inmuebles sean adquiridos por el Fideicomiso mediante compraventa directa que realice a s, favor cualquiera de los Constituyentes o el Consorcio Urbanis Combaquerizo; o, coso contrario, sean transferidos por el (lustre Municipio del cantón Guayaquil directamente al Fideicomiso, sin perjuicio de los cual se aclara que de producirse esto segunda situación, la misma no implicara la cesión a la Fiduciaria ni al Fideicomiso de ninguna de las obligaciones propias de los Constituyentes, ni de las obligaciones tributarios, civiles, laborales o de cualquier índole, propios de su respectivo gira de actividades, o de las previstas en el contrato referido en el literal “b” del numeral “3.1” de la cláusula tercero del contrato de constitución, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia, las cuales se mantendrán vigentes en todo momento. 	X		
<p>De producirse cualquier de estos eventos, la Junta del Fideicomiso deberá resolver los términos y condiciones de dichas transferencias y que los recursos del Fideicomiso sean destinados para realizar los pagos previstos por la adquisición de los inmuebles 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 o favor del Fideicomiso o con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre los cuales yo se hayan certificado los respectivos punto de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por lo Promitentes</p>	X		

<p>Compradores o Reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado el respectivo punto de equilibrio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una vez que lo Junta del Fideicomiso haya establecido; las especificaciones del proyecto y las de una determinado fase del proyecto; y, ii) lo fecha de Inicio de la ejecución de dicho 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 Promitentes Compradores o Reservantes designados por el Comercializador o por quien este determine y bajo los condiciones señalados por la Junio del Fideicomiso sobre lo base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal “b” del numeral “3.1 del contrato de constitución, en los bases de la Subasta respectivo, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia. La Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruyo, pero nunca que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a lo firma de los promesas de compraventa o reservas, más el dinero que transfieran los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase. Los contratos de promesa de compraventa o reserva deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de la respectiva fase. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciario declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de lo respectiva fase del proyecto. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, lo Fiduciario deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes 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 Promitentes Compradores o Reservantes de la referida fase formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados paro el desarrollo de todas los fases del proyecto en conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las fases. 	X		
---	---	--	--

ANEXO 5

<p>✓ Recibir de los Promitentes Compradores o Reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o Reservas,</p>	<p>X</p>		
<p>✓ Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieros y productos de inversión de rento fijo que escoja lo Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismos tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AA" para el caso de Instituciones Financieros del y A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.</p>	<p>X</p>		
<p>✓ Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para lo adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando los mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior "AA" para el caso de instituciones financieras del país y "A-" para el caso de instituciones financieras del exterior.</p>	<p>X</p>		
<p>✓ Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto y la respectiva fase obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobados por la Junta de Fideicomiso sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal b del numeral 3. 1" de lo cláusula tercera del contrato de constitución, en la bases de lo subasta respectivo, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes. Adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe lo Junto del Fideicomiso o la persona que esta 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 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 Promitentes Compradores o Reservantes de los foses 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</p>	<p>X</p>		

<p>los fases sobre los cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del respectivo proyecto, dentro del plazo señalado en lo cláusula octavo del presente instrumento. <ul style="list-style-type: none"> ✓ En caso de que lo 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, Comercializador y al Fiscalizador que los respectivos contratos suscritos con ellos, se han resuelto de pleno derecho en virtud de lo condición resolutoria de los mismos, y liquidar cualquier saldo pendiente con estos. ○ Restituir o los Promitentes Compradores o Reservantes de bienes del respectivo proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas, impuestos y gastos que se hayan generado por lo inversión de tal dinero. ○ Restituir o favor de los Beneficiarios, en los porcentajes señalados en el numeral 7.4.10” dv la clausulo séptima de este contrato, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas. ○ Iniciar y culminar los labores de liquidación del Fideicomiso. ✓ En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de lo respectiva fase del proyecto o bien de la fase única en caso de haberlo así decidido la Junta del Fideicomiso, la fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a: 			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
--	--	--	-------------------------------------

<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 autorizo lo 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 Fiduciario 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 lo Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectivo fase del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o el productos de los créditos otorgados y desembolsados a favor del Fideicomiso o los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes de las fases sobre los 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 Fiscalizador o Gerente de Proyecto, según la Junta del Fideicomiso lo decido, y dentro del presupuesto y flujo de cajo aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios 	X		
---	---	--	--

<p>para el pago de los costos indirectos del proyecto, o en su defectos, 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 el entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes o título fiduciario al Fideicomiso.</p>	X		
<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 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. 	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 informará sobre estos 	X		

<p>aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esto tome las medidas que corresponden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Registrar los cesiones de derechos que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reservas serán aceptadas y registrados por lo Fiduciaria si cuento con la autorización previo del Comercializador o de quien este designe, casa contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria. ○ En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores o Reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promeso de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en lo forma establecidos en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevos promesas de compraventa o reservas, con las personas que designe el Comercializador quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso, sobre lo base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal “b del numeral “3.1” del contrato de constitución, en las bases de la Subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de lo materia. ○ Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el Constructor y Gerente de Proyecto el acto de entrega recepción provisional y el acto de recepción definitiva del proyecto y de cada una de las fases. ○ Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes que hayan cumplido en su totalidad los obligaciones que asumieron a lo firma de las promesas de compraventa o reservas, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fose del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto o del Fiscalizador, según lo defina la junta del Fideicomiso, hacer la entrego recepción de la construcción del mismo. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará uno vez los Promitentes Compradores o 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		
---	----------------------------	--	--

<p>Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se hayo obtenido e Inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. Lo entrega recepción de la construcción se efectuara uno vez que, además de los requisitos antes señalados, se hoya terminado la construcción de lo 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 dispongo lo contrario. Uno vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito los autorizaciones publicas necesarias para su transferencia, lo Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesa de compraventa o reservas 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>	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y en los porcentajes detallados o continuación, cualquier utilidad, remanente y/o resultado 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 la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso inclusive los honorarios de la Fiduciaria. Estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si asilo decide la Junta del Fideicomiso, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Se hayan obtenido e inscrito los autorizaciones publicas necesarias para lo transferencia de los bienes determinados e Individualizados del proyecto; y, 	X		

<ul style="list-style-type: none"> ○ Existan provisiones dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por lo ejecución o terminación del proyecto y lo constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarios 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 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 o favor de los Promitentes Compradores o Reservantes, para lo cual se tomara 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, contratación que se hará con os recursos con los que el Fideicomiso cuente o con lo que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción o 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, lo restitución se hará, en derechos y acciones, o favor de los respectivos Beneficiarios, o 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 o favor del cual se realicen las mismas. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Previa autorización de lo Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso o fin de que el producto de los mismos sea destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Una vez cumplido el punto de equilibrio del proyecto y previa autorización de la Junto del Fideicomiso, y conforme o los términos y condiciones que esta determine, constituir Fideicomiso mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir o los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Comprador o Reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta del Fideicomiso. 	X		

ANEXO 5

<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 instrucciones expresa que de alguna manera impida dificulte o retrase su cumplimiento.	X		
---	---	--	--

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

La carta, de fecha 29 de mayo del 2020, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, no presenta observaciones y se presenta por separado.

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO VILLA ESPAÑA DOS URBANIS (EN LIQUIDACIÓN)

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 el documento presentado por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2019.

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora