

**FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)**

**Informe de Auditores Independientes sobre la Información  
Suplementaria establecida por el Consejo Nacional de Valores**

Por el año terminado al 30 de noviembre del 2017

## **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)**

### **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES**

#### **Contenido:**

<b>1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS</b>	<b>3</b>
1.1. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores	<b>3</b>
1.2. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores	<b>Error! Marcador no definido.</b>
1.3. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso	<b>7</b>
1.4. Opinión del auditor independiente sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	<b>9</b>
<b>2. VERIFICACIONES ADICIONALES</b>	<b>11</b>
2.1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	<b>11</b>
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	<b>12</b>
<b>3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO</b>	<b>22</b>
3.1. Evaluación del control interno	<b>22</b>
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	<b>23</b>
<b>4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS</b>	<b>24</b>
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	<b>24</b>
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	<b>24</b>
4.3. 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	<b>24</b>
<b>5. ANEXOS</b>	<b>25</b>
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	<b>25</b>
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	<b>26</b>
5.3. Carta a la gerencia	<b>27</b>

## OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

### OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES LEGALES DEL PARTICIPANTE DEL MERCADO DE VALORES

Al Representante Legal de:

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

#### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** ha dado cumplimiento en los aspectos sustanciales de las actividades y obligaciones legales de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 30 de noviembre del 2017.

#### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- 
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

**Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante de mercado de valores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** con fecha 25 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 25, 2018  
Registro No. 680



Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS  
CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN  
INFORMES ANTERIORES**

Al Representante Legal de:

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

**Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre del 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** por el año terminado el 30 de noviembre del 2017 no incluyen medidas correctivas a implementar, no expresamos una opinión de auditoría respecto al cumplimiento a las medidas correctivas de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

**Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas medidas.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** con fecha 25 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 25, 2018  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL  
CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES DE  
CARÁCTER CONTABLE Y FINANCIERO Y DEL CONTRATO DE  
FIDEICOMISO**

Al Representante Legal de:

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

**Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 30 de noviembre del 2017.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

**Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** con fecha 25 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 25, 2018  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA  
RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL  
PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

Al Representante Legal de:

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

**Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 30 de noviembre del 2017

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

**Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** con fecha 25 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 25, 2018  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

## VERIFICACIONES ADICIONALES

### VERIFICACIÓN DE QUE LA CONTABILIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 30 de noviembre del 2017

Véase el contenido de las notas a los estados financieros en el informe de auditoría (Nota 1 y 3) sobre las principales políticas contables a los estados financieros al 30 de noviembre del 2017, y en las cuales se detalla cuál es el objeto del Fideicomiso.

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

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El objeto del presente FIDEICOMISO es el desarrollo del PROYECTO en el INMUEBLE(S), una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de cada una de sus FASES, con el dinero entregado por los CONSTITUYENTES y por los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.</p>	✓		

## VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

AL 30 de noviembre del 2017

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
<b>Instrucciones fiduciarias</b>			
1. Recibir y registrar contablemente como de propiedad del FIDEICOMISO, el dinero y el INMUEBLE(S) que transfieren los CONSTITUYENTES a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al FIDEICOMISO o se generen durante el desarrollo de su objeto.	✓		
2. Apertura de 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.	✓		
3. Suscribir con el GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y COMERCIALIZADOR los contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización 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 o el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las FASES en las que sí se haya cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO. Los honorarios del GERENTE DEL PROYECTO, FISCALIZADOR y del COMERCIALIZADOR previo a la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de cada una de sus FASES, 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 de las FASES en las que aún no se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de sus respectivas FASES, será de exclusiva responsabilidad de los BENEFICIARIOS el cubrir los honorarios pendientes de pago del GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y del COMERCIALIZADOR.	✓		
4. Una vez que la JUNTA DEL FIDEICOMISO haya establecido: (i) Las especificaciones del PROYECTO y las de una determinada FASE del PROYECTO; (ii) La FECHA ARRANQUE de dicha FASE del PROYECTO; y, (iii) Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del INMUEBLE que permita el desarrollo del PROYECTO; la FIDUCIARIA podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del PROYECTO; y además podrá proceder a:	✓		
4.1. Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES designados por el COMERCIALIZADOR o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente FASE del PROYECTO.	✓		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>La FIDUCIARIA, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la JUNTA DEL FIDEICOMISO le instruya, 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 o presten los CONSTITUYENTES al FIDEICOMISO, se concluya en su totalidad dicha FASE.</p> <p>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.</p> <p>Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe 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 confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el PROYECTO, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA.</p> <p>Será responsabilidad solidaria del COMERCIALIZADOR, GERENTE PROYECTO, CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al PROYECTO, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA, sus representantes, los 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.</p> <p>4.2. Recibir de los PROMITENTES COMPRADORES el dinero que éstos 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.</p> <p>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. Se aclara que antes de alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO de una determinada FASE del PROYECTO, la FIDUCIARIA deberá mantener aislados los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES de dicha FASE y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal FASE del PROYECTO. Una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO de tal FASE del PROYECTO, los recursos recibidos por parte de los PROMITENTES COMPRADORES de la referida FASE del PROYECTO deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha FASE del PROYECTO y de obras comunes del PROYECTO.</p>	✓		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
En el caso que el FIDEICOMISO cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una FASE, el FIDEICOMISO podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra FASE del PROYECTO.	✓		
4.3. Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del FIDEICOMISO, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo 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;	✓		
4.4. 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 que apruebe la JUNTA DEL FIDEICOMISO o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de la correspondiente FASE del PROYECTO, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al FIDEICOMISO por los CONSTITUYENTES; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES.	✓		
4.5. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de cada FASE del PROYECTO, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	✓		
4.6. 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, deberá:	✓		
4.6.1. Informar al GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y COMERCIALIZADOR, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.	✓		
4.6.2. Transferir a los PROMITENTES COMPRADORES de bienes dentro de todas las FASES del PROYECTO, el dinero transferido por éstos al FIDEICOMISO en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al FIDEICOMISO.	✓		
4.6.3. Transferir a los BENEFICIARIOS, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el INMUEBLE y cualquier remanente que existiere en el FIDEICOMISO 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 BENEFICIARIOS a favor de los cuales se realicen las mismas.	✓		
4.6.4. Iniciar y culminar las labores de liquidación del FIDEICOMISO.			

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>4.7. En caso de que la FIDUCIARIA verifique y certifique que NO se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de cualquier FASE del PROYECTO, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá:</p> <p>4.7.1. Actuar conforme las instrucciones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO respecto de la zona del INMUEBLE en la que se esperaba desarrollar dicha FASE.</p> <p>4.7.2. Informar al GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y COMERCIALIZADOR que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva FASE del PROYECTO en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.</p> <p>4.7.3. Transferir a los PROMITENTES COMPRADORES de bienes individualizados en la respectiva FASE del PROYECTO, el dinero entregado al FIDEICOMISO por concepto de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero;</p>			<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
<p>4.8. 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:</p> <p>4.8.1. Contratar al CONSTRUCTOR y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva FASE del PROYECTO, que hubieren sido designados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO o por el GERENTE DE PROYECTO de así haberlo autorizado la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del PROYECTO podrá, si así lo 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 sí 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 la referida FASE del PROYECTO solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al FIDEICOMISO por los CONSTITUYENTES; y, de ninguna manera, los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES.</p>	<p>✓</p>		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>4.8.2. Entregar, previo visto bueno del correspondiente GERENTE DE PROYECTO y 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 de la respectiva FASE que alcanzó el PUNTO DE EQUILIBRIO; 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 de la respectiva FASE que alcanzó 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 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. Se aclara que, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO de tal FASE del PROYECTO, los recursos recibidos por parte de los PROMITENTES COMPRADORES de la referida FASE del PROYECTO deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha FASE del PROYECTO.</p>	✓		
<p>4.8.3. Si así lo decide e instruye la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratar directamente o a través del GERENTE DE PROYECTO o CONSTRUCTOR, un seguro contra todo riesgo a favor del FIDEICOMISO sobre la construcción y materiales del PROYECTO, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO.</p>	✓		
<p>4.8.4. 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 de la respectiva FASE del PROYECTO, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la JUNTA DEL FIDEICOMISO para que se resuelva lo conveniente. La FIDUCIARIA podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del PROYECTO.</p>	✓		
<p>4.8.5. Verificar a través del FISCALIZADOR que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva FASE del PROYECTO 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 aspectos a la JUNTA DEL FIDEICOMISO para que ésta tome las medidas que correspondan.</p>	✓		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>4.8.6. Registrar las cesiones de derechos que los PROMITENTES COMPRADORES de la respectiva FASE del PROYECTO hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la PROMESAS DE COMPRAVENTA. Las cesiones sobre los contratos de PROMESAS 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.</p>	✓		
<p>4.8.7. En caso de incumplimiento de los PROMITENTES COMPRADORES de la respectiva FASE del PROYECTO, 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 éste determine y en las condiciones que fije la JUNTA DEL FIDEICOMISO.</p>	✓		
<p>4.8.8. 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 y de cada una de sus FASES.</p>	✓		
<p>4.8.9. 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 bienes determinados e individualizados del PROYECTO que prometieron comprar; y, a través del GERENTE DE PROYECTO hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los PROMITENTES COMPRADORES hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de PROMESAS 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 de la respectiva FASE 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.</p> <p>Una vez que los inmuebles de la respectiva FASE del PROYECTO estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida FASE 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>	✓		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>4.8.10. Transferir a favor de los BENEFICIARIOS, a título fiduciario, en los porcentajes que constan a continuación, cualquier resultado o utilidad que exista en el patrimonio del FIDEICOMISO, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del PROYECTO o en su defecto, de cada una de las FASES que alcanzaron el PUNTO DE EQUILIBRIO; 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 de cada una de las FASES 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 provisionados en las cuentas del FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para tal efecto.</p> <p>a) A favor de la compañía CENASUR S.A. o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cero punto cero dos por ciento (0,02 %) del resultado del FIDEICOMISO.</p> <p>b) Al señor NASSIB JOSÉ NEME ANTON y ANA PAOLA MACCHIAVELLO GONZÁLEZ o al cesionario de sus derechos fiduciarios, el veinte y uno punto veinte y cinco por ciento (21.25 %) del resultado del FIDEICOMISO</p> <p>c) A favor de los cónyuges JORGE NEME ANTON y GINA PATRICIA ZAVALA AVELLAN, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cuarenta y cuatro punto ochenta y siete por ciento (44.87 %) del resultado del FIDEICOMISO.</p> <p>d) A favor de los cónyuges LUIS ANDRES NEME MACCHIAVELLO y MARGARITA MARIA MASSUH, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del resultado del FIDEICOMISO.</p> <p>e) A favor de los cónyuges CHEMEL ALFREDO NEME MACCHIAVELLO y DANIELLA VIOLETA HANZE ANTON o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del resultado del FIDEICOMISO.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>f) A favor de los cónyuges FERNANDO XAVIER MARTINEZ GOMEZ y MARIA DELIA ALVEAR GILBERT, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el tres punto ochenta y ocho por ciento (3.88 %) del resultado del FIDEICOMISO.</p> <p>En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del FIDEICOMISO para tales transferencias, el FIDEICOMISO podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del PROYECTO que no se hubieran 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 realizare 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 contare 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 pudieran 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 transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente BENEFICIARIO a favor del cual se realicen las mismas.</p> <p>4.8.11. Transferir a favor de los BENEFICIARIOS, a título fiduciario, en los porcentajes que constan a continuación, cualquier remanente que exista en el patrimonio del FIDEICOMISO, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del PROYECTO o en su defecto, de cada una de las FASES que alcanzaron el PUNTO DE EQUILIBRIO; 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 de cada una de las FASES 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 provisionados en las cuentas del FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para tal efecto.</p> <p>a) A favor de la compañía CENASUR S.A. o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cero punto cero dos por ciento (0,02 %) del remanente del FIDEICOMISO.</p>	✓		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>b) Al señor NASSIB JOSÉ NEME ANTON y ANA PAOLA MACCHIAVELLO GONZÁLEZ o al cesionario de sus derechos fiduciarios, el veinte y uno punto veinte y cinco por ciento (21.25 %) del remanente del FIDEICOMISO</p>	✓		
<p>c) A favor de los cónyuges JORGE NEME ANTON y GINA PATRICIA ZAVALA AVELLAN, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cuarenta y cuatro punto ochenta y siete por ciento (44.87 %) del remanente del FIDEICOMISO.</p>	✓		
<p>d) A favor de los cónyuges LUIS ANDRES NEME MACCHIAVELLO y MARGARITA MARIA MASSUH, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del remanente del FIDEICOMISO.</p>	✓		
<p>e) A favor de los cónyuges CHEMEL ALFREDO NEME MACCHIAVELLO y DANIELLA VIOLETA HANZE ANTON o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del remanente del FIDEICOMISO.</p>	✓		
<p>f) A favor de los cónyuges FERNANDO XAVIER MARTINEZ GOMEZ y MARIA DELIA ALVEAR GILBERT, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el tres punto ochenta y ocho por ciento (3.88 %) del remanente del FIDEICOMISO.</p> <p>En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del FIDEICOMISO para tales transferencias, el FIDEICOMISO podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del PROYECTO que no se hubieran 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 realizare 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 contare 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 pudieran 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 transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente BENEFICIARIO a favor del cual se realicen las mismas.</p>	✓		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
5. Una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO 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 cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y desarrollo de dicha FASE, y de ser necesario gravar los bienes del FIDEICOMISO en garantía de tales préstamos o créditos.	✓		
6. Una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO 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.	✓		
7. 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.	✓		

## **EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO**

### **EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO**

#### **Resumen de principales aspectos analizados en la evaluación del ambiente de control**

##### **Ambiente de control**

###### Integridad y valores éticos

En desarrollo de su filosofía empresarial **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** cuenta con Principios Corporativos, que determinan la responsabilidad y el comportamiento de todos sus funcionarios frente a proveedores, clientes y constituyentes, accionistas, la competencia, etc.

###### Administración y Desarrollo del Talento Humano

El Departamento de Talento Humano contribuye al logro de objetivos corporativos, para lo cual cuenta con políticas y planes de desarrollo del personal a través capacitación, políticas de compensación, selección y contratación, de salud ocupacional y bienestar logrando así una gestión adecuada.

##### **Administración de riesgos y actividades de control**

En base al manejo actual de los Negocios Fiduciarios por parte de **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**, se ha establecido que no existen factores de riesgo que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos para los que el Fideicomiso fue constituido, actualmente los riesgos se mitigan con la siguiente estructura:

Se han creado dos áreas principales: Área Financiera y Área Operativa, lideradas por profesionales asignados a un negocio fiduciario específicamente, para el registro de cada transacción es necesaria la participación de las dos áreas, existiendo una persona de cada una para elaborar y aprobar, adicionalmente es necesaria la participación de los constituyentes del negocio. Adicionalmente de manera periódica, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de constitución, es necesario elaborar actas de junta del Fideicomiso, en las que se analiza si se ha cumplido o no con las instrucciones fiduciarias y objetivos del negocio.

##### **Información y comunicación**

###### Administración de la información, sistemas de información y comunicación

La información se genera de manera eficiente e integrada, la información contable y operativa se encuentra integrada por diferentes módulos, lo que permite el acceso a la misma de cualquier usuario aprobado, adicionalmente el sistema de archivo físico permite obtener documentación oportuna y luego de un período los documentos son almacenados y administrados por un proveedor externo.

##### **Monitoreo**

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** cuenta con una adecuada estructura de control que opera a través de seguimiento permanente de las actividades de cada Fideicomiso por parte de la Administración, los Constituyentes, las Juntas de cada Fideicomiso, entes de control externo como la Superintendencia de Compañías y Valores, Auditores Externos, con el fin de desarrollar las mejoras y correctivos pertinentes en el caso de determinarse deficiencias.

**RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO**

En base a la evaluación de control interno no se presentaron observaciones.

## **REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS**

### **DUDAS RAZONABLES DE QUE EL FIDEICOMISO SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA**

Los resultados de nuestras pruebas reflejan que el Fideicomiso tiene la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha.

### **INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES**

De acuerdo a los resultados de nuestras pruebas efectuadas a la documentación soporte proporcionada por el Fideicomiso, les informamos que no hemos detectado indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales, por lo cual, no se ha requerido que informemos a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador

### **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**

Durante el año terminado al 30 de noviembre del 2017, no se han presentado hechos o situaciones que hubieren impedido el normal desarrollo del negocio fiduciario.

**ANEXOS**

**CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUScriptor DEL INFORME**

Advertido/a de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso/a en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nancy Paulina Proaño Chilcañar". The signature is stylized and includes a horizontal line across the middle.

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

1712311925

**CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA**

Advertido/a de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso/a en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".



Jorge Andrés Gordón Carvajal

1721881124



David Vladimir Primintela Mera

1724240278



Santiago Javier Anasi Cajape

1723401764



Alfredo Patricio Cruz Jaramillo

1715064497

**CARTA A LA GERENCIA**

Guayaquil, abril 25 del 2018

Sres.

**Fideicomiso S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles**  
Ciudad.-

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)**, por el año que terminó el 30 de noviembre del 2017, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno, ya que la Administración del Fideicomiso es la única responsable por el diseño y operación del mismo.

Para asistirnos en completar nuestra auditoría de manera oportuna, hemos desarrollado algunos de nuestros procedimientos de auditoría y, como resultado de tales procedimientos, hemos determinado que no existen observaciones de control interno a ser consideradas y reportadas.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de los Directores, la Administración y otros miembros del Fideicomiso.

Atentamente,



ETL-EC AUDITORES  
Nancy Proaño