

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Estados financieros
Año terminado en diciembre 31, 2018
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos del Fideicomiso Pindus

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Pindus (En Liquidación), que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Pindus (En Liquidación) al 31 de diciembre de 2018, así como el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen de forma detallada en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requisitos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Llamamos la atención a la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) a los estados financieros adjuntos, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria, pero no incluye los estados financieros y nuestro Informe de Auditoría.



Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, en base al trabajo realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la base contable de empresas en liquidación.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error y, emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de Cumplimiento Tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso Pindus (En Liquidación) por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

BDO Ecuador

Abril 30, 2019
RNAE No. 193
Quito, Ecuador


Xavier Puebla - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluyó los siguientes procedimientos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del Fideicomiso del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación a, entre otras cosas, el alcance, el momento y los resultados de auditoría importantes, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a su divulgación pública o cuando, en circunstancias poco frecuentes, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018**

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estado de Activos Netos en Liquidación	4
• Estado de Operaciones de la Entidad en Liquidación	5
• Estado de Cambios en los Activos Netos en Liquidación	6
• Estado de Flujos de Efectivo	7
• Resumen de las Principales Políticas Contables	8
• Notas a los Estados Financieros	37

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS - PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN
(Expresados en dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2018
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes	(5)	13,598
Total activos corrientes		13,598
Total activos		13,598
Pasivos		
Total pasivos		-
Activos netos en liquidación	(6)	13,598
Total pasivos y activos netos en liquidación		13,598


 Lic. Yahaira Recalde
 Apoderada Especial


 Patricia Cordero
 Contadora General

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS - PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE OPERACIONES DE LA ENTIDAD EN LIQUIDACIÓN
(Expresados en dólares)**

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2018
Ingresos:		
Ingreso de actividades ordinarias	(7)	1,183,228
Costo de ventas	(9)	<u>(1,157,660)</u>
Utilidad Bruta		25,568
Gastos:		
Gastos de administración y ventas	(10)	(325,551)
Otros Ingresos	(8)	<u>163,134</u>
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(136,849)
Efecto de impuestos diferidos		<u>(36,492)</u>
Pérdida del ejercicio		(173,341)
Resultado de la operación del año		<u>(173,341)</u>


Lic. Yahaira Recalde
Apoderada Especial


Patricia Cordero
Contadora General

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS - PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN
(Expresados en dólares)**

Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 bajo hipótesis de negocio en marcha	(180,624)
Aportes adicionales	1,613,753
Restitución patrimonial	(1,246,190)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	<u>(173,341)</u>
Total Activos netos en liquidación al 31 de diciembre de 2018	<u>13,598</u>


Lic. Yahaira Recalde
Apoderada Especial


Patricia Cordero
Contadora General

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS - PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2018
Resultado integral total del año	(173,341)
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:	
Efecto de impuestos diferidos	36,492
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución en cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	850
Disminución inventarios	2,248,767
Disminución en activos por impuestos corrientes	97
Disminución en cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(1,564,282)
Disminución en anticipo prominentes compradores	(951,180)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(85)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(402,682)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Efectivo pagado por costos de construcción proyecto inmobiliario	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Efectivo neto recibido de los constituyentes	1,613,753
Efectivo neto pagado por restituciones a los constituyentes	(1,246,190)
Efectivo neto recibido por las actividades de financiamiento	367,563
Aumento neto de efectivo	(35,119)
Efectivo al inicio del año	48,717
Efectivo al final del año	13,598


Lic. Yahaira Recalde
Apoderada Especial


Patricia Cordero
Contadora General

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE FIDEICOMISO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil de Administración de Fondos de Terceros- PINDUS.
- **RUC de la entidad.**
1792557623001.
- **Domicilio de la entidad.**
Avenida 12 de Octubre N24-563 y Luis Cordero.
- **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Administración de Fondos de Terceros.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

Fideicomiso Mercantil de Administración de Fondos de Terceros- PINDUS, fue constituido mediante escritura pública celebrada el 05 de enero de 2015, de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos. El Fideicomiso es administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora.

Objeto del Fideicomiso.

El desarrollo del Proyecto en el Inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa.

Constituyentes y beneficiarios:

Nombre	Porcentaje	Activos netos en liquidación
Ingenia Idea y Obraidea Cia. Ltda.	50%	6,799
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	50%	6,799
	100%	13,598

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Patrimonio autónomo.

El patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, de la Fiduciaria, de los prominentes compradores, de los Beneficiarios o de terceros en general. Posteriormente estará integrado por el Inmueble que el fideicomiso adquiera y por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto.

Instrucciones a la Fiduciaria.

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

1. Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como el inmueble que será adquirido por el Fideicomiso, una vez que su transferencia se haya inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente. Así mismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
2. Suscribir con Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda., en calidad de propietaria del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, teniendo en consideración que el precio del inmueble será de cuatrocientos seis mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$406.000), los cuales serán pagados una vez que la Fiduciaria certifique el cumplimiento del punto de equilibrio, en la forma y plazos que determine la Junta del Fideicomiso. La compra del inmueble estará sujeta a condición resolutoria, consiste en el hecho de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido las condiciones previstas para alcanzar el punto de equilibrio en el plazo establecido en el presente contrato para este efecto. Los costos, gastos, honorario y tributos que demande el perfeccionamiento de tal contrato serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, excepto el impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta del vendedor. A la firma del presente contrato el Fideicomiso Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda., en su calidad de titular del inmueble se compromete a suscribir la compraventa del mismo a favor del Fideicomiso, al tenor de lo dispuesto en el presente numeral.
3. Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio Del Proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador previo a la certificación del punto de equilibrio sólo podrán ser pagados con los recursos entregados por los Constituyentes y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores; por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador.

4. Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del Proyecto, que se cuente con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta Del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto, realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a 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, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto.

El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa como la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que entreguen los Constituyentes y los créditos que obtenga el Fideicomiso, se concluya en su totalidad el Proyecto.

Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria:

Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio.

La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se encuentren vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectué en 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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. Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente del Proyecto, Constituyentes o de quienes éstos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, 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, a sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento.

Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del Proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.

5. 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. 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.
6. Invertir mientras el flujo de caja no permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
7. Abrir 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
8. Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto De Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con aquellos productos de los créditos obtenidos por el Fideicomiso y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
 9. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
 10. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto De Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - Informar a Inmobiliaria Gonzayola Cía. Ltda., en su calidad de actual propietaria del Inmueble que el correspondiente contrato de compraventa sobre tal Inmueble se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución.
 - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del Proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
 - Transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, 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 Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
11. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
- Contratar al Constructor y a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta Del Fideicomiso o por el Gerente De Proyecto de así haberlo autorizado la Junta Del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso. Sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el Punto De Equilibrio sólo 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.
 - Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta Del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente De Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del Proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.

En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 días calendario, contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en los términos y condiciones que establezca la Junta Del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- 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 el Fideicomiso de seguros que escoja la Junta Del Fideicomiso.

- 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 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.

- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta Del Fideicomiso, están siendo cumplidos.

De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no está siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta Del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.

- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa.

Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.

- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa de acuerdo a lo que defina la Junta Del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto.
 - Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto se haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto.

La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles 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 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.

- Distribuir a los Constituyentes o a quienes éstos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, calculados en base a los aportes que cada uno hubiera realizado, la utilidad que exista y se haya generado efectivamente en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
 - i. Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - ii. Se hayan obtenido a inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto;

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- iii. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto;
 - 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 para 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.
- Transferir a favor de los Constituyentes o de quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, calculados en base a los aportes que cada uno hubiera realizado, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
 - i. Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - ii. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto;
 - iii. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto;
 - 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, si 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en este numeral y en el numeral precedente, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se 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 para tal fin, de así decidirlo la Junta Del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso.

De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso.

Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

12. Previa autorización de la Junta Del Fideicomiso, contratara préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del Proyecto, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de la certificación del Punto De Equilibrio, dicha contratación podrá realizarse solamente en caso de que los créditos fueran otorgados al patrimonio autónomo por instituciones del sistema financiero o por los Constituyentes.
13. Una vez cumplido el Punto De Equilibrio y previa autorización de la Junta Del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que este 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 fiducia mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
14. Celebrar todos los actores y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto a 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Obligaciones de la Fiduciaria:

1. Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros señalados por la Junta Del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato y las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
2. Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el presente contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación.
3. Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre.
4. Rendir cuentas a los Beneficiarios, de forma trimestral, en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y más normas vigentes; así como remitir mensualmente a los Beneficiarios los estados financieros del Fideicomiso.
5. Registrar las cesiones que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
6. En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el presente Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.
7. Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes, a costo del Fideicomiso.
8. Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los Beneficiarios.
9. Las demás establecidas por la Ley o este contrato.

Responsabilidad de la Fiduciaria:

Las obligaciones que asume la Fiduciaria por el presente contrato son de medio y no de resultado, por ende, la Fiduciaria no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por los Constituyentes efectivamente se cumplan. La Fiduciaria responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Es su responsabilidad actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones fiduciarias.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Derechos de la Fiduciaria:

1. Percibir los honorarios señalados el presente contrato.
2. Tener acceso a cualquier documento, plano, contabilidad, informe, acta, plan, libro de obra, etc., vinculado al Proyecto.
3. Realizar cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias y para defender el Fideicomiso de cualquier acto que pueda causar daño al Proyecto o al propio Fideicomiso, siempre y cuando existan dentro del Fideicomiso o los Constituyentes provean de los recursos necesarios para tal efecto.
4. Solicitar a la Junta del Fideicomiso decisión sobre temas que ponga en su consideración.
5. Los demos establecidos en la Ley y en el presente contrato.

Obligaciones de los Constituyentes y los Beneficiarios:

1. Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo.

En consecuencia, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso o de los Beneficiarios, de no existir los recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa del Fideicomiso o de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo.

La Fiduciaria informará a los Beneficiarios sobre el inicio de las acciones en contra del Fideicomiso o de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, los que tendrán un plazo de cuarenta y ocho (48) horas para sugerir a la Fiduciaria sobre los abogados a contratar.

Si en tal plazo la Fiduciaria no recibe tal sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Los Beneficiarios deberán proveer a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal efecto, dentro del plazo improrrogable de quince (15) días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la Fiduciaria, de no hacerlo la Fiduciaria podrá repetir contra los Beneficiarios o el Fideicomiso, los valores pagados por ella con el máxima interés convencional vigente a la fecha de desembolso.

2. Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
3. Velar porque el Proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
4. Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según lo previsto en el presupuesto aprobado por la Junta Del Fideicomiso, previo a la certificación del Punto De Equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del Punto De Equilibrio.

Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del Proyecto, para el pago de tributos que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponderá a los Beneficiarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines.

La Fiduciaria comunicará a los Beneficiarios de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de quince (15) días calendario.

Al efecto, los Beneficiarios se constituyen en garantes solidarios del Fideicomiso frente a los acreedores de este último por todas las obligaciones del Fideicomiso. En caso de no proveerse de estos recursos, la Fiduciaria no estará obligada a realizar gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo.

5. Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la Fiduciaria para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la Fiduciaria.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
6. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, se deberá presentar a la Fiduciaria además la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero.
 7. Corresponde adicionalmente a los Constituyente obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del Proyecto.
 8. Los Constituyentes y Beneficiarios autorizan expresamente a la Fiduciaria para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etc.; y en general, al cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales.

De igual forma, la Fiduciaria queda expresamente autorizada para utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para suscribir cualquier documento mediante el cual se levante el sigilo bancario respecto del Fideicomiso y/o mediante el cual se revele cualquier información respecto de los Constituyentes y/o Beneficiarios a las instituciones financieras que lo solicitaren, y en general, para realizar cualquier actuación o retención a la que hubiere lugar en cumplimiento de la Ley de Cumplimiento Tributario de Cuentas Extranjeras.

9. Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

Derechos de los Promitentes Compradores:

Constituyen derechos de los Promitentes Compradores, los siguientes:

1. De haberse obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales que permitan la transferencia de dominio de bienes determinados e individualizados del Proyecto, y las demás condiciones pactadas en las respectivas promesas de compra venta, que el Fideicomiso celebre con ellos la escritura de compraventa de los correspondientes bienes prometidos en venta, siempre y cuando los Promitentes Compradores hayan cumplido la totalidad de las obligaciones que contrajeron a la firma de los respectivos contratos de promesa de compraventa.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
2. De haberse obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales que permitan la transferencia de dominio de bienes determinados e individualizados del Proyecto y haberse concluido con la construcción del Proyecto, a que se les haga la entrega recepción de la construcción de tales bienes de ser aplicable tal particular, siempre y cuando los Promitentes Compradores hayan cumplido la totalidad de las obligaciones que contrajeron a la firma de los contratos de promesa de compraventa y hayan suscrito la correspondiente escritura de compraventa sobre los mismos;
 3. Los demás derechos establecidos en el presente Fideicomiso y en los contratos de promesa de compraventa.

Obligaciones de los Promitentes Compradores:

1. Transferir directamente al Fideicomiso el monto de dinero que se obligaron a transferir en los contratos de promesa de compraventa;
2. Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la Fiduciaria para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la Fiduciaria.
3. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, se deberá presentar a la Fiduciaria además la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse aunque los socios, acciones o partícipes estén domiciliados en el extranjero.
4. Las demás establecidas en los contratos de promesa de compraventa, y en el presente Fideicomiso.

Derechos de los Constituyentes y Beneficiarios:

1. Designar y participar con cuatro (4) miembros principales y sus correspondientes suplentes en la Junta Del Fideicomiso, designados de la siguiente forma:
2. Dos Miembros por parte del Fideicomiso Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda.
3. Dos Miembros por parte del Fideicomiso Ingenia Idea y Obraidea Cía. Ltda.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
4. Conocer mensualmente los estados financieros del Fideicomiso y demás informes del Proyecto.
 5. Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
 6. Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas del Fideicomiso con periodicidad trimestral; y,
 7. Los demás derechos establecidos en la Ley y en el presente Fideicomiso.

Plazo del Fideicomiso:

El Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la Ley.

Terminación del contrato:

El Fideicomiso podrá terminar por cualquiera de las siguientes causas:

- a. Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias de este contrato.
- b. Por no haberse cumplido el punto de equilibrio dentro del plazo establecido en el presente instrumento.
- c. Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- d. Por incumplimiento de los Constituyentes o Beneficiarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato sin que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- e. Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- f. Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios.
- g. Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

Liquidación del Fideicomiso Mercantil:

A la terminación del contrato, la Fiduciaria procederá a la liquidación del Fideicomiso, que tendrá la duración necesaria para ese fin, dejando constancia de lo siguiente:

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- a. Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios en base a su participación en el proyecto. Los Beneficiarios se constituyen en fiadores solidarios del Fideicomiso, frente a los acreedores, por las obligaciones del Fideicomiso. La Fiduciaria tendrá acción de repetición contra el Fideicomiso. La Fiduciaria tendrá acción de repetición contra el Fideicomiso y contra los Beneficiarios para el reembolso de las sumas que llegare a pagar con sus propios recursos por gastos e impuestos que deban ser pagados por el Fideicomiso.
 - b. La fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándoles sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobado si no son objetados dentro de los diez días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas por parte de los Beneficiarios.
 - c. Transcurrido el plazo señalado en el numeral anterior y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas por parte de los Beneficiarios, la Fiduciaria levantará un Acta de liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso.

Dicha acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través de la cual se dé por terminado y liquidado el Fideicomiso.

- d. Si los Beneficiarios no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer constar en el Acta de liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado, lo que impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe.

Sin perjuicio de lo antes señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este contrato para la solución de conflictos. Las partes autorizan e instruyen expresamente a la Fiduciaria para que por sí sola realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las transferencias, la terminación y la liquidación del Fideicomiso, así como para sumir, a nombre y en representación de los Beneficiarios, los activos, pasivos y/o contingentes que les corresponda, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas a la Fiduciaria. Se deja expresa constancia de que en caso que de que la Fiduciaria no pueda entregar la rendición final de cuentas prevista en esta cláusula o Transferir el remanente del Fideicomiso a quien corresponda, podrá proceder a consignar judicialmente los mismos ante cualquier juzgado del país, aclarándose que desde dicha fecha comenzará a correr el plazo previsto en esta cláusula para remitir observaciones a la rendición final de cuentas.

2. LIQUIDACIÓN Y TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.

Con fecha 14 de enero de 2019, Conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso.

Mediante comunicación de fecha 8 de enero de 2019, la Fiduciaria procedió a remitir a los Beneficiarios del Fideicomiso la rendición final de cuentas del Fideicomiso; conforme cartas de aceptación de fecha 9 de enero de 2019, los Beneficiarios han aceptado la rendición final de cuentas sin ninguna objeción, por tanto, conforme señala el contrato, la Fiduciaria procede a levantar un Acta de liquidación la cual se tendrá para todos los efectos legales como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso.

La Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso; no existen bienes en el Fideicomiso, se ha presentado la rendición final de cuentas del Fideicomiso en los términos señalados por la Ley de Mercado de Valores y el Fideicomiso y ésta no ha sido objetada por los Beneficiarios.

La Fiduciaria procede a declarar liquidado el Fideicomiso mercantil irrevocable denominado “Fideicomiso Pindus” a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento, al cual se otorga la calidad de Acta de Liquidación de conformidad con lo establecido en el cláusula pertinente del Fideicomiso.

3. POLÍTICAS CONTABLES.

3.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Contable “Bases de Liquidación de la Contabilidad” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB por sus siglas en inglés), vigente al 31 de diciembre de 2018.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Contable de “Bases de Liquidación de la Contabilidad” requiere que los activos y pasivos sean medidos por el importe de realización:

Activos.- se miden en función a la cantidad de dinero esperado a recuperar o la eliminación de los activos que se espera no recuperar en función a su plan de liquidación.

Pasivos.- se miden en función a la mejor estimación del importe que la entidad está obligada a pagar o espera estar obligada a pagar (provisiones y/o contingentes) hasta la fecha de liquidación.

Ingresos, costos y gastos.- el Fideicomiso es una entidad de propósito especial, sus ingresos y gastos se registran con crédito - débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, situación por la cual los estados financieros adjuntos no incluyen estados de resultados integrales.

Adicionalmente, los estados financieros a la fecha de aprobación de inicio del proceso de liquidación, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes a esa fecha.

3.2. Base legal.

Conforme a la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso está dotado de personería jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones siendo la Fiduciaria, su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el Constituyente en el correspondiente contrato.

Así mismo, el Fideicomiso no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de la Fiduciaria, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

3.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.4. Efectivo.

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en caja, bancos. Los que no poseen restricciones de ninguna índole, ni riesgo de pérdida de valor. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.5. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación.

Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, el Fideicomiso reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial.

El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

El Fideicomiso reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. El Fideicomiso siempre reconoce pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

En contraste, las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses representan la porción de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

Definición de incumplimiento.

El Fideicomiso considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperable.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a el Fideicomiso, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento del Fideicomiso de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que el Fideicomiso está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

Política de castigo.

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero del Fideicomiso, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Baja en cuentas de activos financieros.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Inventarios.

Comprenden todos los costos directamente relacionados con la construcción del proyecto. Las construcciones en curso son registradas al costo.

Corresponde a los costos que ha incurrido el Fideicomiso a fin de llevar a cabo la construcción del Proyecto Inmobiliario.

La construcción se registra de acuerdo al método de avance de obra, es decir, se acumulan todos los costos incurridos para su posterior entrega a los Promitentes compradores y beneficiarios, por lo que no están sujetas a depreciación.

Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o construcción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

3.6. Impuestos corrientes.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.7. Activos netos en liquidación.

Comprende el saldo a devolver al Constituyente - Beneficiario del Fideicomiso luego de liquidar los activos y pasivos.

3.8. Anticipo de clientes.

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes Compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles, se incluyen en el pasivo no corriente, dado que el vencimiento es mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.9. Patrimonio del Fideicomiso.

Está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes principales, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y, los resultados que genere el negocio. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

3.10. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas son reconocidos por el Fideicomiso considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

El Fideicomiso reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes comprometidos.

Se calculan el precio de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

El Fideicomiso reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a el Fideicomiso, según se describe a continuación:

Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de bienes. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Las ventas de bienes, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros). El momento concreto en que un cliente obtiene el control, toma lugar cuando los productos han sido enviados al lugar indicado por el cliente, los riesgos de pérdida han sido transferidos al cliente y este ha aceptado los productos.

3.11. Costos y gastos.

Costos de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.12. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados.

3.13. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"		1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	(*)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	(*)	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	(*)	1 de enero de 2019

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS (EN LIQUIDACIÓN)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	(*) 1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	(*) 1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	(*) 1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	(*) 1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	(*) 1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	(*) 1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	(*) 1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	(*) Por determinar

La Administración del Fideicomiso estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos para la Administración se presentan a continuación:

4.1. Impuestos diferidos.

Al final de cada periodo contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018
Caja	-
Bancos	13,598
(1)	13,598

(1) Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

6. ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN.

Comprende el saldo a devolver a los accionistas luego de liquidar los activos y pasivos.

7. INGRESOS.

Al 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso ha recibido ingresos por la venta de 4 unidades inmobiliarias por un valor de US\$ 1,183,228.

8. COSTOS DE VENTA.

Al 31 de diciembre del 2018 corresponden a costos de contratos de construcción por la venta de las unidades inmobiliarias, por un valor de US\$ 1,157,660.

9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018
Gastos adicionales	223,742
Otros gastos	73,182
Comisiones fiduciarias	10,489
Comisiones en venta	9,100
Promoción y publicidad	4,619
Gastos Legales	3,184
Gastos de auditoría	1,235
	325,551

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE
TERCEROS- FIDEICOMISO PINDUS
(EN LIQUIDACIÓN)**

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

-
- (1) Constituye principalmente a pagos por servicios básicos, honorarios, mantenimiento y reembolso de gastos relacionados con el contrato.

10. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no mantiene contratos vigentes.

11. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018, según la Administración y abogados del Fideicomiso no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

12. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Del Consejo Nacional de Valores.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte del Consejo Nacional de Valores durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

13. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de abril de 2019), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 30 de abril de 2019.
