

## **FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES**

### **INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- ANEXO 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley
- ANEXO 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley
- ANEXO 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas
- ANEXO 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
- ANEXO 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

#### **Abreviaturas utilizadas:**

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Fideicomiso - Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

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

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 29 de abril del 2019

### Informe sobre la información financiera suplementaria

#### Opinión

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

#### Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Párrafo de énfasis

#### Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 29 de abril del 2019

## **Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

## **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres.

Al Representante Legal de:

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

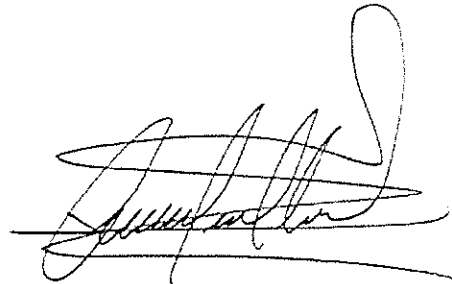
Guayaquil, 29 de abril del 2019

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES

CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

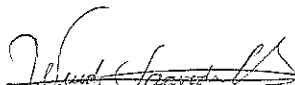
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

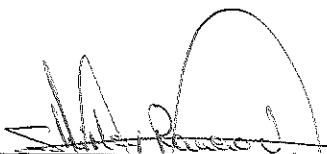
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

| CONTENIDO  | CUMPLIMIENTO |    |     |
|--|--------------|----|-----|
|  | SI           | NO | N/A |
| Las actividades del Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres durante el año 2018, dieron cumplimiento a lo establecido en:   |              |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> </ul> | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul>   | X            |    |     |

Preparado por:

  
 Ing. Marta Benavides  
 Apoderada Especial

  
 CPA. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

  
 CPA. Deysi Romero  
 Contadora

## FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES


## CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

| CONTENIDO  | CUMPLIMIENTO |    |     |
|--|--------------|----|-----|
|  | SI           | NO | N/A |
| <p>El Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres durante el año 2018 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul> | X            |    |     |

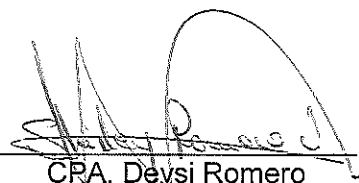
Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES**

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

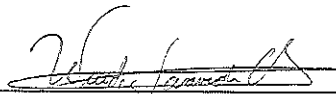
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

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

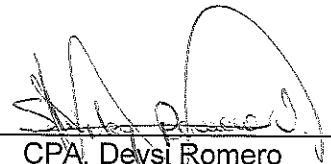
Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora

## FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES

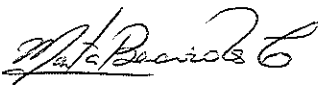
## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

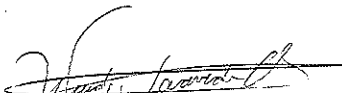
A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el de un proyecto inmobiliario, ubicado en los lotes del terreno de la Urbanización San Antonio, en el Kilómetro 11 ½ de la avenida León Febres Cordero Ribadeneyra, de la parroquia urbana satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas</p> <p>El proyecto comprende la constitución de una urbanización de 111 lotes con servicios y en algunos casos villas, dentro de la urbanización San Antonio, las mismas que están distribuidas en los solares de las siguientes manzanas: Mz 1 (39 solares), Mz 10 (51 solares) y Mz 11 ( 21 solares).</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p> | X            |    |     |

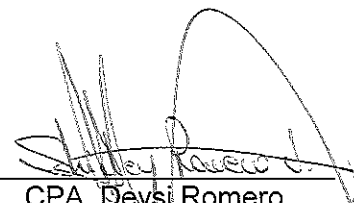
Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora



## FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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

| CONTENIDO  | CUMPLIMIENTO |    |     |
|--|--------------|----|-----|
|  | SI           | NO | N/A |
| <p><b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los inmuebles 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.</li> <li>• Suscribir, en representación del Fideicomiso, los Convenios de Adhesión con los Constituyentes Adherente designados por la Junta del Fideicomiso.</li> <li>• 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del gerente del proyecto, fiscalizador y del comercializador previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto, fiscalizador y del comercializador.</li> </ul> </li> </ul> | X            |    |     |
|  | X            |    |     |
|  | X            |    |     |

ANEXO 5

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una vez que la junta del fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, 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 cuantos la junta del fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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. 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.</li> </ul> </li> </ul> |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa.</li> </ul>  | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la junta del fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.</li> </ul>   | X            |    |     |

ANEXO 5

| CONTENIDO  | CUMPLIMIENTO |    |     |
|--|--------------|----|-----|
|  | SI           | NO | N/A |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>  | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 a través del gerente de proyecto. 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; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores.</li> </ul> | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.</li> </ul>  | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informar al gerente de proyecto, fiscalizador y al comercializador que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.</li> </ul> </li> </ul>   |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Restituir 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.</li> </ul>   |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Restituir a los beneficiarios los inmuebles y el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el fideicomiso, así como 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</li> </ul>   |              |    | X   |

ANEXO 5

| CONTENIDO  | CUMPLIMIENTO |    |     |
|--|--------------|----|-----|
|  | SI           | NO | N/A |
| <p>restitución serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</li> </ul>   |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente 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 efectuadas 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, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores.</li> </ul> </li> </ul> | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> </ul>  | X            |    |     |

## ANEXO 5

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <p>necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contado desde que la fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. los beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Si así lo decide la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.</li> <li>○ 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.</li> <li>○ Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto 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.</li> <li>○ 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</li> </ul> | X            |    |     |
|   | X            |    |     |
|   | X            |    |     |
|   | X            |    |     |

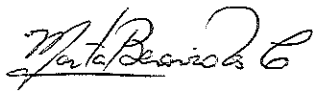
| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| Fideicomiso o la Fiduciaria.  |              |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron 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.</li> </ul>   | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> </ul>  | X            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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 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, de ser aplicable tal situación, a menos que la junta del fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del fideicomiso. una vez que 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</li> </ul> | X            |    |     |

ANEXO 5

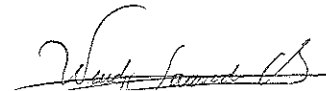
| CONTENIDO  | CUMPLIMIENTO |    |     |
|--|--------------|----|-----|
|  | SI           | NO | N/A |
| <p>suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</p>  |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que: primero</li> </ul>   |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o (i) se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; segundo</li> </ul>  |              |    | X   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; tercero</li> </ul>   |              |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, cuatro</li> </ul>   |              |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o (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. en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo ia 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</li> </ul> |              |    | X   |

| CONTENIDO   | CUMPLIMIENTO |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | SI           | NO | N/A |
| <p>divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso. los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratar préstamos o créditos por parte del fideicomiso, incluso antes de cumplir el punto de equilibrio siempre y cuando así lo apruebe la junta del fideicomiso, a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.</li> <li>• Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la junta del fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta del fideicomiso.</li> <li>• 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.</li> </ul> | X            |    |     |
|   | X            |    |     |

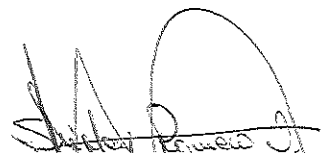
Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora



FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES

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

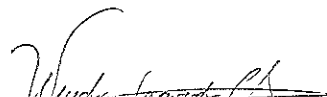
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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

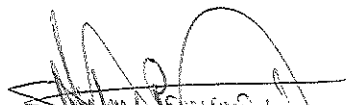
Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES**

**REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

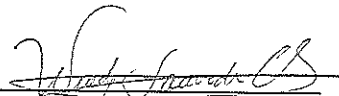
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

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

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora