

## **FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**

### **INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

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

#### **Abreviaturas utilizadas:**

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Fideicomiso - Fideicomiso Ciudad Valencia



**MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.**

**Q** Av. Amazonas N21-147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
**T** +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

**G** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Informe sobre la información financiera suplementaria**

#### **Opinión**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Ciudad Valencia al 31 de diciembre del 2019, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 29 de mayo del 2020, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

#### **Fundamento de la opinión**

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

Somos independientes del Fideicomiso Ciudad Valencia 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.



Al Representante Legal de:  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

## **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 Ciudad Valencia 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.

### **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



Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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

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

MOORE ECUADOR

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

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

## FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA

## CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

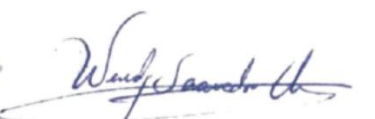
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Las actividades del Fideicomiso Ciudad Valencia durante el año 2019, dieron cumplimiento a lo establecido 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  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA

## CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

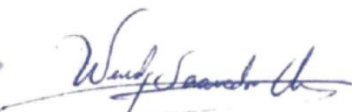
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso Ciudad Valencia durante el año 2019 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  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**

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

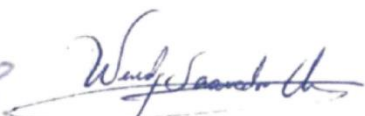
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

El informe, de fecha 29 de mayo del 2020, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

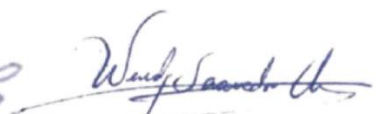
A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, ubicado en un lote de terreno en el Km 6.5 vía Duran Boliche del Guayas, con los recursos entregados por el Constituyente y por los promitentes compradores en cumplimiento de los promesas de compraventa. La construcción comprende un total de 96 villas y áreas comunales, de acuerdo al estudio de factibilidad aprobado en acta de Junta de Fideicomiso el 27 de noviembre del 2009.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora



## FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b>			
<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>• Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad, de representante legal del Fideicomiso.</li> <li>• Registrar como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por los constituyentes al patrimonio autónomo del Fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que lleguen a ser aportados en of 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>• Registrar la transferencia de los inmuebles a favor del Fideicomiso, en el registro de la propiedad correspondiente, directamente o a través de terceros contratados para el efecto y designados por la Mutualista, una vez que tales inmuebles hayan sido aportados por el constituyente inicial.</li> <li>• Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes designados por la Mutualista .y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva sobre bienes inmuebles determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva 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 o reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que</li> </ul>	X		
	X		
	X		
	X		

ANEXO 5

<p>asumen a la firma de las promesas. de compraventa o contratos de reserva, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir, de los promitentes compradores o de los reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva</li> <li>• Invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado este, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al Fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes y por los constituyentes, en las instituciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso y bajo la dirección y coordinación del Gerente de Proyecto.</li> <li>• Suscribir todos los documentos necesarios para que los inmuebles obtengan los permisos municipales necesarios para dar inicio al desarrollo del proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de la mutualista. Adicionalmente del Gerente de Proyecto, los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. 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 o reservantes.</li> <li>• Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula decima de la constitución del fideicomiso.</li> <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>▪ Restituir a los Promitentes Compradores o Reservantes el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o contratos de reserva, 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> </li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<p>X</p>
--	-------------------------------------	--	----------

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restituir a los beneficiarios, a prorrata de sus derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que exista una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de Instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. La restitución de los inmuebles se hará de la manera que permita hacerlo el estatus jurídico de los mismos, esto es derechos y acciones, alícuotas, lotes individuales, etc., y conforme lo establezca la Junta del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a varios beneficiarios en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de tales beneficiarios. Los costos, gastos honorarios y tributes que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas.- al efecto se deja expresa constancia de que los derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula:- (i) El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente. Realizados por tal beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, (ii) El porcentaje de Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos, (iii) El porcentaje de Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero;-</li> </ul>			X
<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, al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador; así como 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. La coordinación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada través del Gerente de</li> </ul> </li> </ul>	X		

<p>Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.- Los referidos contratos 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 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 o reservantes.-</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Destinar, previo visto buena del Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directa del proyecto; y, previo vista bueno del 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.</li> </ul>	X		
<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, a costo del Fideicomiso, seguro contra todo riesgo del proyecto y sobre los materiales adquiridos para el desarrollo de este, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso;-</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador, que los fondos entregados para cubrir los costos directos del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas y recibos originales y válidos. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de los fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso pare 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> </ul>	X		

ANEXO 5

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verificar a través del Gerente de Proyecto, que el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, este siendo cumplido 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. En caso de que la Junta del Fideicomiso no se haya reunido para conocer de estos temas, la Fiduciaria pondrá en conocimiento de los beneficiarios tales situaciones;</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Registrar las cesiones que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan efectuado a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidos de las promesas de compraventa o contratos de reserva. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta. del Fideicomiso o de quien esta designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores o Reservantes, de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o nuevos contratos de reserva, con las personas determinadas por la mutualista y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los beneficiarios a favor de terceros, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en este instrumento;</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el constructor y Gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y definitiva del proyecto.-</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, una escritura de compraventa de los bienes inmuebles determinados e individualizados prometidos en venta; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la</li> </ul>			

<p>construcción, de los mismos. La celebración de las escrituras de compraventa y la entrega recepciones indicadas se efectuarán una vez que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o contratos. de reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes las aprobaciones públicas del proyecto necesarias para tal efecto y se haya terminado la construcción del proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso apruebe hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores o reservantes, salvo el impuesto de plusvalía, que en caso de haberlo será de cuenta del Fideicomiso.-</p>	<p>X</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Una vez que los bienes inmuebles determinados e individualizados del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los mismos, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o contratos de reserva en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.-</li> </ul>	<p>X</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución Fiduciaria, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados en los siguientes numerales, en lo que alcanzare, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria. Estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la Junta del Fideicomiso, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; y, existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que</li> </ul>			<p>X</p>

<p>se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores o reservantes o terceros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Restituir a favor de la Mutualista el valor equivalente al tres por ciento (3%) del monto total del remanente del Fideicomiso los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por la Mutualista.</li> <li>❖ El saldo del remanente que exista después de realizar la restitución referida en el numeral anterior o una vez que la misma se halle debidamente provisionada, será restituido a favor de los beneficiarios a prorrata de los Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos. Al efecto se deja expresa constancia de que los Derechos Fiduciarios sobre Fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula El producto de la división del monto total de, los aportes efectivamente realizados por tal beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero; en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismo mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, para tal fin de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes finales de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario</li> </ul>			<p>X</p> <p>X</p>
--	--	--	-------------------

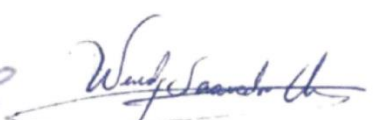
ANEXO 5

<p>en conjunto, la restitución se hará, en derechos y accione 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>• Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario el gravamen de los bienes Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos,</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 dificulte o retrase su cumplimiento.</li> </ul> <p>Durante el periodo 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.</p>	<p>X</p> <p>X</p>		
---	-------------------	--	--

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora



**FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

El informe, de fecha 29 de mayo del 2020, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**

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

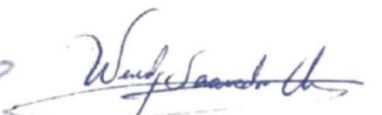
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2019.

Preparado por:



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora