

**FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES
(EN LIQUIDACION)**

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL
11 DE DICIEMBRE DEL 2019**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 7 de febrero del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres (En Liquidación), que comprenden el estado de situación financiera al 11 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 11 de diciembre del 2019, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 11 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 11 de diciembre del 2019, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 7 de febrero del 2020

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el 2019, el Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres (En Liquidación) cumplió con el objeto para el cual fue constituido, y se inició el proceso de liquidación del Fideicomiso. Consecuentemente, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, liquidó el remanente del patrimonio del Fideicomiso, generando los impuestos correspondientes a pagar que se presentan en el estado de situación financiera.
- En virtud de que el procedimiento de liquidación del Fideicomiso, establece la entrega de valores a los beneficiarios, los estados financieros adjuntos se presentan sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 11 de diciembre del 2019. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el de un proyecto inmobiliario de 111 unidades inmobiliarias, ubicado en los lotes del terreno de la Urbanización San Antonio, en el Kilómetro 11 ½ de la avenida León Febres Cordero</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 7 de febrero del 2020

<p>Ribadeneyra, de la parroquia urbana satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado</p>	<p>contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar el cumplimiento del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.
---	---

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría 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.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 7 de febrero del 2020

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 los estados financieros.

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 los estados financieros, 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 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 de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 7 de febrero del 2020

hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

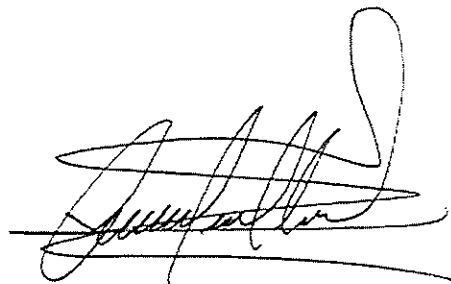
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el periodo terminado el 11 de diciembre del 2019, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres (En Liquidación), se emiten por separado.



Número de Registro en las
Superintendencias de
Compañías: SC-RNAE-2-760



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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

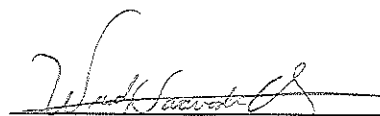
AL 11 DE DICIEMBRE DE 2019

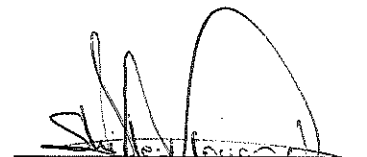
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Nota	<u>2019</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	<u>1.829</u>
Total de activos		<u><u>1.829</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
Patrimonio		<u>1.829</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>1.829</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial


CPA/ Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA/ Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Nota</u>	<u>2019</u>
Venta de unidades habitacionales		265.331
Costo de ventas		(199.313)
Utilidad bruta en ventas		<u>66.018</u>
<u>Gastos Operativos</u>		
Honorarios de administración		(5.376)
Tasas e impuestos		(2.070)
Otros		(19.006)
		<u>(26.452)</u>
Utilidad operativa en ventas		39.566
Otros ingresos, neto		6.551
Utilidad antes de Impuesto a la renta		<u>46.117</u>
Impuesto a la renta corriente y diferido	4	(10.167)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>35.950</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Delysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

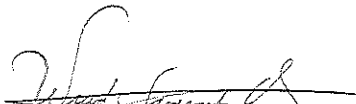
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2019	100	237.216	237.316
Pago de dividendos		(169.000)	(169.000)
Restitución de aportes		(102.437)	(102.437)
Resultado integral del año		35.950	35.950
Saldos al 11 de diciembre del 2019	100	1.729	1.829

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial



CPA Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Deisy Romero
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Cobros a clientes		346.855
Pagos a proveedores		(220.351)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>126.504</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Restituciones de aportes		(102.437)
Pago de dividendos		(169.000)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(271.437)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalente de efectivo		(144.933)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		146.762
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u><u>1.829</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Deisy Romero
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso San Antonio Dos Punto Tres es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 6 de agosto del 2013. Los Constituyentes y Beneficiarios son la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" y el Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa, registrándose como único Beneficiario a la fecha a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".

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

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).

1.2 Situación financiera del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2019 y 2018, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso

1.3 Proceso de liquidación

Debido que el Fideicomiso ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, durante el 2019, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso inició el proceso de liquidación del Fideicomiso, así como la restitución de los bienes remanentes a los Constituyentes del Fideicomiso.

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observarán principalmente las siguientes reglas:

- 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.
- 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 aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, por parte de los Beneficiarios.
- Transcurrido el plazo, señalado 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 todo 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 del cual se dé por terminado y liquidado el presente Fideicomiso.
- Si lo Beneficiarios no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer consta en el Acta de liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe.

El proceso de liquidación del Fideicomiso concluyó el día 13 de diciembre del 2019.

1.4 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014-2-13-01311 el 6 de febrero del 2014.

1.5 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos

Los Constituyentes Iniciales transfieren en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable los siguientes bienes: a) La Mutualista aporta la suma de cien dólares de los estados Unidos de América (US\$100). b) El Fideicomiso San Antonio

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Segunda Etapa transfiere en este acto al Fideicomiso a título de fideicomiso mercantil irrevocable, los lotes de terreno de la Urbanización San Antonio, ubicada en el Kilómetro once y medio de la Avenida León Febres Cordero Rivadeneira de la Parroquia urbana satélite la Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas.

El Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa adquirió la propiedad de los inmuebles mediante aporte a título de fideicomiso mercantil irrevocable realizado por el Fideicomiso San Antonio Primera Etapa a favor del Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa.

Con fecha 26 de noviembre del 2013, se tomó nota de la Cesión de Derechos y Transferencia a Título fiduciario que, en su calidad de Beneficiario, el Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa, realizó a favor de la Mutualista Pichincha.

1.6 Instrucciones Fiduciarias

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

- 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.
- Suscribir, en representación del Fideicomiso, los Convenios de Adhesión con los Constituyentes Adherente designados por la Junta del Fideicomiso.
- 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. 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.
- 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- 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.
- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa.
- 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.
- 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.
- 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.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 al comercializador que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - 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.
 - 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 restitución serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- 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 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.
 - 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

- 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.
- 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, 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.
- 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.

- 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 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 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.
- 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 (i) se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; segundo (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; tercero (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 (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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 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.

- 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.
- 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.
- 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.

Durante el periodo 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

1.7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 11 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 12 de diciembre del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 11 de diciembre del 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 11 de diciembre del 2019 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes del Fideicomiso.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

2.3 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.4 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes, neto de resultados acumulados, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes: Corresponde a ingresos por venta de las unidades inmobiliarias.

2.6 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO DOS PUNTO TRES (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 11 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(d) Conciliación del resultado contable - tributario

El impuesto a la renta se determinó como sigue:

	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta	46,116
Más: Gastos no deducibles	38
Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	(410)
Base imponible total	<u>45,744</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%
Impuesto a la renta calculado	<u><u>10,064</u></u>

(e) Impuesto a la Renta Diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Pérdida Tributaria</u>
Al 1 de enero del 2019	103
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(103)</u>
Al 31 de diciembre del 2019	<u><u>-</u></u>

5. EVENTO SUBSECUENTES

Con fecha 13 de diciembre del 2019, el Servicio de Rentas internas (SRI) mediante resolución, G0901322012020-RESCANC-0036054 ha cancelado el RUC No.0992827491001 del Fideicomiso siendo notificada el día 22 de enero del 2020, esto como parte del proceso de liquidación. Excepto por lo indicado precedentemente entre el 11 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.