

**FIDEICOMISO MERCANTIL
INMOBILIARIO TUMBACO ALTO
(EN LIQUIDACIÓN)**

**Informe de los Auditores Independientes sobre la Información
Financiera Suplementaria
A diciembre 31, 2019**

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TUMBACO ALTO (EN LIQUIDACIÓN)

Contenido de la Información Financiera Suplementaria Requerida por el
Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículos 5, 6, 15 y 16 de
la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores a
Diciembre 31, 2019

	Anexo
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.	
<u>Información Financiera Suplementaria</u>	
a. Artículo 5 - Funciones de las sociedades auditoras externas.	1
b. Artículo 6 - Contenido mínimo del informe de auditoría externa.	2
c. Artículo 15 - Contenido adicional del Informe de auditoría externa de negocios fiduciarios.	3
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	
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.	
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	
Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	
d. Artículo 16 - Informe confidencial para la administración	4
e. Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso	5
f. Declaración Juramentada	
g. Informe de auditoría a los estados financieros.	



Tel: +593 2 500 3333
www.bdo.ec

N24F Baquerizo Moreno y
E10 José Luis Tamayo
Edificio Torres del Castillo, Torre II, Piso 15
Quito - Ecuador
Código Postal: 170523

Tel: +593 4 256 5394

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

Informe de los Auditores Independientes sobre la información financiera suplementaria

A Fiducia S.A. Administradora
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación), preparados de conformidad con la Norma Contable “Bases de Liquidación de la Contabilidad” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitida por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas, sobre el cual expresamos una opinión con salvedad, con fecha 3 de junio de 2020.

Nuestra auditoría fue realizada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. El cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículos 5, 6, 13, 15 y 16 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (presentados a detalle en los anexos adjuntos) no es requerido como parte de los estados financieros básicos del participante del mercado de valores y ha sido sometido a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto al 31 de diciembre del 2019, ha dado cumplimiento razonable a los aspectos sustanciales de los artículos 5, 6, 13, 15 y 16 de la normativa relacionada a Mercado de Valores.

Bases para nuestra opinión

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

Responsabilidad de la Administración sobre el cumplimiento de los aspectos sustanciales relacionados a la normativa del Mercado de Valores

La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales actividades y obligaciones legales estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error; tal cumplimiento podría eventualmente no ser compartido por las autoridades competentes.

Responsabilidades del auditor sobre el cumplimiento de los aspectos sustanciales relacionados a la normativa del Mercado de Valores

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría a los estados financieros básicos del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y sobre el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, presentados a detalle en los Anexos adjuntos de este informe.

Otras cuestiones

Este informe debe leerse conjuntamente con el informe de auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto, mismo que se presenta por separado, sobre el cual expresamos una opinión con salvedad con fecha 3 de junio de 2020.

Restricción de uso y distribución

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

BDO ECUADOR

Junio 3, 2020
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Xavier Puebla - Socio

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 1

Artículo 5 - Funciones de las sociedades auditoras externas

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Evaluar los sistemas de control interno y contable e informar a la administración de la empresa los resultados obtenidos. En el caso de auditorías recurrentes, evaluará el cumplimiento de las observaciones establecidas en los periodos anteriores.	Cumplida	Se emite un informe por separado sobre la evaluación y recomendaciones del control interno denominado "Carta a la Gerencia".
2. Revelar oportunamente a la Superintendencia de Compañías la existencia de dudas razonables de que la empresa se mantenga como negocio en marcha.	Cumplida	Llamamos la atención a la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) a los estados financieros adjuntos, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso.
3. Comunicar de inmediato a la Superintendencia de Compañías si, como producto del examen, detecta indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales.	No aplica	Del resultado de nuestras pruebas no hemos detectado indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales, por lo cual, no se ha requerido informar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.
4. Como anexo al informe de auditoría externa de los participantes del mercado de valores, la firma auditora incluirá una certificación juramentada, del equipo de auditoría participante y del suscriptor del informe, de no estar incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.	Cumplida	Incorporado al final de este informe.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 2

Artículo 6 - Contenido mínimo del informe de auditoría externa

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
2. Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	Cumplida	Nuestras recomendaciones sobre el control interno del Fideicomiso Tumbaco Alto se emiten por separado, en un documento denominado “Carta a la Gerencia”.
3. Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	Pendiente	Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, como agente de retención y percepción al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado, a emitir en noviembre de 2020.
4. Opinión sobre el cumplimiento de las actividades y obligaciones establecidas por ley.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
5. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	Cumplida	Ver documento denominado “Carta a la Gerencia”

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 3

Artículo 15 - Contenido adicional del informe de auditoría externa de negocios fiduciarios

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	Cumplida	Véase contenido de Sección I, Resumen de principales políticas contables a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, en el numeral 1 “Identificación del Fideicomiso y actividad económica”, se menciona cuál es el objeto del Fideicomiso. De la revisión efectuada a la contabilidad del Fideicomiso observamos que en ella se refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	Cumplida	Véase contenido del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso en el Anexo No. 5 adjunto.
3. Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	Cumplida	Como lo mencionamos en la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) de los estados financieros, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso.
4. Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
5. Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	No aplica	No es un fideicomiso de titularización.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 4 Artículo 16 - Informe confidencial para la Administración

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
La auditora externa deberá dirigir al representante legal del participante del mercado de valores auditado, cuando corresponda, un Informe confidencial, que contenga las recomendaciones, observaciones y sugerencias sobre aquellos aspectos de importancia que deban ser tomados en cuenta para la marcha del negocio.	Cumplida	Nuestras recomendaciones sobre el control interno del Fideicomiso y la aplicación de medidas correctivas se emiten por separado, en un documento denominado “Carta a la Gerencia”, no muestran observaciones que deban ser reportadas en un informe confidencial.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
Instrucciones a la Fiduciaria:			
a.	<p>Recibir los aportes que hayan realizado y que realizarán los constituyentes, conforme lo estipulado en este contrato y contabilizar en el fideicomiso mercantil.</p> <p>En el caso de aportes en especie que consistan en la entrega de bienes o presentación de servicios propios o de terceros para la ejecución del proyecto inmobiliario, la Junta del Fideicomiso podrá instruir el valor de su contabilización, adjuntando los respectivos respaldos que deberán contar con el informe favorable del Fiscalizador.</p>	SI	<p>La Administración del Fideicomiso ha recibido todos los aportes comprometidos por los Constituyentes al inicio del fideicomiso y los registró en la contabilidad del Fideicomiso: 1.- Constituyente (Sr. Abelardo Pachano Bertero y Sra. María Eugenia Estupiñán Saltos por USD\$1,200). 2 Constituyente (José Joaquín Morillo Palmann USD\$900 y Constituyente 3 (Luis Abelardo Pachano Estupiñán por USD\$900), al 31 de diciembre de 2019 el fideicomiso se encuentra en liquidación al no haber cumplido con su objeto.</p>
b.	<p>Abrir cuentas corrientes en la institución financiera que indique la Junta del Fideicomiso, en las que el Fideicomiso Mercantil recibirá recursos durante la vigencia del mismo, para destinarlos a los fines provistos en este contrato.</p>	SI	<p>El Fideicomiso Tumbaco Alto abrió una cuenta corriente en el Banco Bolivariano, cuenta corriente No. 5005072236.</p>
c.	<p>Contratar al Comercializador, Gerente del Proyecto y Constructor, que sean designados conforme a lo estipulado en el presente contrato. Así mismo el Fideicomiso deberá contratar al Fiscalizado y los demás servicios y/o profesionales que se requieran para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, de conformidad con lo que instruya la Junta de Fideicomiso. Los pagos para dichos profesionales únicamente podrán provenir de los recursos dinerarios que sean aportados por los Constituyentes, hasta que se haya cumplido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario.</p>	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2019, los contratos suscritos a la presente fecha han sido aprobados por la Junta del Fideicomiso.</p>

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
d.	<p>Celebrar con los Promitentes Compradores los contratos de promesa de compraventa de las Unidades Inmobiliarias, así como recibir el precio y contraprestación que sean pactados en dichos contratos. El dinero pagado por los promitentes compradores y que haya sido efectivamente recibido por el Fideicomiso Mercantil, no podrá ser entregado o desembolsado por la Fiduciaria para efectuar pagos relacionados al proyecto inmobiliario, hasta que se haya cumplido el punto de equilibrio de dicho proyecto, y deberá mantenerse invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores o depósitos en entidades del sector financiero con calificación de riesgo mínima de BBB, según instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso.</p> <p>Sin perjuicio de lo señalado los rendimientos obtenidos por la inversión de dichos recursos si podrán ser utilizados para financiar gastos preliminares del proyecto inmobiliario. Si bien el Fideicomiso suscribirá las promesas de compraventa y compraventas, la responsabilidad del desarrollo del proyecto inmobiliario corresponderá a los constituyentes, en sujeción a los términos y condiciones previstos en este contrato.</p> <p>La celebración de las escrituras de compraventa se realizará cuando se haya aprobado obtenido la subdivisión de los lotes o declaratoria de propiedad horizontal y cada promitente comprador haya cancelado la totalidad de precio pactado o se haya garantizado el pago a través de un crédito otorgado por una institución bancaria.</p>	N/A	La Administración del Fideicomiso mantiene el detalle de las compraventas firmadas e inscritas y de los contratos de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias con los promitentes compradores al 31 de diciembre de 2019.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
e.	Suscribir los contratos y realizar los actos que sean necesarios para la transferencia de dominio a favor del Fideicomiso del Lote de Terreno sobre el cual se desarrollara el Proyecto, conforme a las condiciones que sean determinadas por la Junta del Fideicomiso.	SI	Al 25 de marzo de 2015, se suscribió la compra venta del inmueble donde se llevó a cabo el proyecto, mismo que se encuentra ubicado en la parroquia Tumbaco, barrio Muela Alto, provincia de Pichincha. Se inscribió en el Registro de la propiedad el 21 de abril 2015.
f.	Suscribir cualquier acto o contrato, ante cualquier institución pública o privada teniendo a obtener las autorizaciones necesarias para llevar adelante el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. Los actos necesarios y todos los documentos que se requiera elaborar para el efecto, sean realizado por el Gerente del Proyecto y no serán responsabilidad de los Constituyentes, Beneficiario o la Fiduciaria.	SI	Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber finalizado en su totalidad el proyecto "Tumbaco Alto".
	Así mismo el Fideicomiso suscribirá cualquier acto o contrato, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener la unificación, división, restructuración o subdivisión de lotes, permiso de habitabilidad y todas las demás autorizaciones necesarias para desarrollar y concluir el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones de este contrato.	Si	Todos los contratos necesarios para la operación del fideicomiso fueron suscritos y cumplidos a cabalidad por la administración del Fideicomiso.
	Los actos necesarios y todos los documentos que se requiera elaborar para estos efectos, será realizado por el Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de los Constituyentes, Beneficiarios o la Fiduciaria.		

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
g.	<p>Entregar todo o parte del lote de terreno, en tenencia y custodio a los constituyentes del constructor, para que sea destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario, según instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso. Dicho comodato se entenderá terminado de pleno derecho cuando se haya transferido todo o parte del lote de terreno a las unidades inmobiliarias por parte del fideicomiso a favor de terceros.</p>	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber finalizado el proyecto “Tumbaco Alto”. La custodia y tenencia del inmueble fue entregado al Sr. Juan Molina, según resolución tomada 16 de marzo de 2015. Se suscribió un contrato privado de comodato de bienes inmuebles a título precario el 21 de abril de 2015.</p>
	<p>Entregar todo o parte del lote de terreno, en tenencia y custodio a los constituyentes del constructor, para que sea destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario, según instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso. Dicho comodato se entenderá terminado de pleno derecho cuando se haya transferido todo o parte del lote de terreno a las unidades inmobiliarias por parte del fideicomiso a favor de terceros.</p>		<p>Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber finalizado el proyecto “Tumbaco Alto”. La custodia y tenencia del inmueble fue entregado al Sr. Juan Molina, según resolución tomada 16 de marzo de 2015. Se suscribió un contrato privado de comodato de bienes inmuebles a título precario el 21 de abril de 2015.</p>
h.	<p>Invertir hasta la totalidad de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil de conformidad con las instrucciones de la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando no se contravengan la finalidad e instrucciones del contrato.</p>	SI	<p>La Administración del Fideicomiso indica que al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber finalizado en su totalidad el proyecto “Tumbaco Alto”, por lo tanto no se han realizado inversiones a favor del Fideicomiso.</p>

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
i.	<p>Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso bajo el siguiente orden de prelación:</p> <ul style="list-style-type: none">- El pago de los impuestos prediales del Lote de Terreno o de las unidades inmobiliarias, de los demás tributos que graven al Fideicomiso.- El pago de honorarios a la Fiduciaria.- El pago de los intereses y amortización del capital de los créditos contraídos por el Fideicomiso con entidades financieras u otros acreedores, siempre que dichos recursos sean entregados al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario.- El pago de los honorarios del Fiscalizador.- EL pago o transferencia de recursos, a cualquier título, solicitado por el constructor y que sean debidamente autorizados por el fiscalizador, destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.- El pago de los honorarios y comisión de comercializador, gerente del proyecto, de conformidad a los contratos suscritos con ellos.- El pago de los gastos u honorarios generados con ocasión del perfeccionamiento, desarrollo y liquidación del Fideicomiso mercantil, destinados a los que se detallan en los numerales anteriores.	SI	Al 31 de diciembre de 2019, la administración del Fideicomiso ha venido cancelando todos los pagos concernientes al desarrollo del proyecto, los mismos que han sido soportados con contratos, órdenes de trabajo y las respectivas facturas.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
j.	Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso contratos para la construcción de hipotecas y cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para contratación por parte del Fideicomiso, de los créditos con entidades financieras u otros acreedores y que sea requeridas para la ejecución del proyecto inmobiliario. Los recursos correspondientes a los préstamos se acreditarán en la cuenta del Fideicomiso.	N/A	Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber finalizado en su totalidad el proyecto "Tumbaco Alto", por esta razón el fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido, por lo tanto no se ha constituido ninguna hipoteca o gravamen.
k.	Previo del informe del Fiscalizador y la aprobación de la Junta del Fideicomiso, suscribir el contrato con el Constructor, el acta de entrega -recepción provisional y/o el acta de entrega-recepción definitiva del proyecto.	N/A	Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber finalizado su totalidad el proyecto "Tumbaco Alto". El acta de entrega provisional y definitiva del fideicomiso se encuentra suscrita.
l.	Contando previamente con instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso entregar utilidades reales a favor de los beneficiarios, una vez concluida la ejecución del proyecto y no existan pasivos con terceros.	N/A	Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber finalizado en su totalidad el proyecto "Tumbaco Alto", por esta razón que mediante acta realizada el 8 de mayo de 2018 resuelve que el proyecto ha sido concluido en su totalidad conforme consta en los informes de la Gerencia del Proyecto y Fiscalización y certifican que no hay ningún pasivo u obligación pendiente con constructores, proveedores ni promitentes compradores del proyecto por los cuales el Fideicomiso deba responder una vez iniciado el proceso de liquidación, así como también la junta autoriza distribuir utilidades en caso de existir.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
m.	En general realizar o celebrar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato.	SI	La Administración del Fideicomiso ha suscrito todo acto y contrato para para el cumplimiento del objeto y desarrollo del Proyecto Inmobiliario, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber culminado la totalidad del proyecto “Tumbaco Alto”.
Obligaciones de la Fiduciaria:			
a.	Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, IDS recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros separados por la Junta del fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato y las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.	SI	El Fideicomiso mantuvo los recursos e inversiones separadas de los demás de la Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en proceso de Liquidación por haber culminado la totalidad del proyecto “Tumbaco Alto”.
b.	Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el presente contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación.	SI	La Administración del Fideicomiso administra de manera diligente el patrimonio autónomo del mismo, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación por haber culminado la totalidad del proyecto “Tumbaco Alto”.
c.	Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre.	SI	El Fideicomiso mantiene bienes separados de los demás bienes de la Fiduciaria y se lleva por separado la contabilidad, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomisos se encuentra en proceso de liquidación por haber culminado la totalidad del proyecto “Tumbaco Alto”

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
d.	Rendir cuentas a los beneficiarios, de forma trimestral, en los términos constantes en la ley de mercado de valores y sus reglamentos y más normas vigentes; así como remitir mensualmente a los constituyentes promotores los estados financieros del fideicomiso.	SI	La Administración del Fideicomiso ha emitido los informes de rendición de cuentas de forma semestral durante el período 2019 y de forma mensual ha remitido los estados financieros.
e.	Registrar las cesiones que los promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compra Venta. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compra venta serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.	SI	Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no ha realizado cesiones de derechos, ni promesas de compra- venta ya que se encuentra en proceso de Liquidación por haber culminado la totalidad del proyecto “Tumbaco Alto”.
f.	En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el presente Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones y derechos inherentes en calidad de representante legal.
g.	ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al fideicomiso y sus bienes, a costo del fideicomiso.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones para proteger al fideicomiso y sus bienes.
h.	Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los beneficiarios.	SI	El Fideicomiso mantiene en custodia toda la información obligatoria que se encuentra disponible de los Beneficiarios.
j.	Las demás establecidas por la ley o este contrato.	SI	La Administración del Fideicomiso ha realizado todas las instrucciones emitidas por la Junta del Fideicomiso.