

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

#### **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 Hipotecario Basa





#### Moore & Asociados Cía. 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, 21 mayo del 2021

### Informe sobre la información financiera suplementaria

#### Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Hipotecario Basa al 31 de diciembre del 2020, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 21 de mayo del 2021, 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 Hipotecario Basa de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Párrafo de énfasis

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

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

Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

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

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

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

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

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

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

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



Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

- 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

## ANEXO 1

### FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Hipotecario Basa durante el año 2020, dieron cumplimiento a lo establecido en: <ul style="list-style-type: none"><li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li><li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li></ul>	X		

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Fecha: 2021.05.28  
12:00:32 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Firmado  
digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.28  
10:57:06 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

MARIA DE  
LOS ANGELES  
CHANGO  
MACHACILLA  
Firmado  
digitalmente por  
MARIA DE LOS  
ANGELES CHANGO  
MACHACILLA  
Fecha: 2021.05.28  
11:12:21 -05'00'

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## ANEXO 2

### FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso Hipotecario Basa durante el año 2020 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:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Fecha: 2021.05.28  
12:00:32 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Firmado digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.28  
10:57:06 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

MARIA DE  
LOS ANGELES  
CHANGO  
MACHACILLA  
Firmado digitalmente por  
MARIA DE LOS  
ANGELES CHANGO  
MACHACILLA  
Fecha: 2021.05.28  
11:12:21 -05'00'

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

**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 2020**

El informe, de fecha 21 de mayo del 2021, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2021.05.28 12:00:32 -05'00'

---

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.28 10:57:06 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

MARIA DE  
LOS ANGELES  
CHANGO  
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA  
Fecha: 2021.05.28 11:12:21 -05'00'

---

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora



**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El presente fideicomiso tiene por objeto principal que los derechos fiduciarios contemplados en el presente fideicomiso puedan ser utilizados como respaldo idóneo de los créditos de los deudores para con el Banco Amazonas, en los términos y condiciones oportunamente acordados entre los fideicomitentes adherentes, los deudores y el Constituyente.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

<p>KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA</p> <p style="font-size: small; color: gray;">Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA Fecha: 2021.05.28 12:00:32 -05'00'</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: center;">Ab. Karina Rodriguez Apoderada Especial</p>	<p>WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ</p> <p style="font-size: small; color: gray;">Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Fecha: 2021.05.28 10:57:06 -05'00'</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: center;">CPA. Wendy Saavedra Supervisora Contable</p>	<p>MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA</p> <p style="font-size: small; color: gray;">Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA Fecha: 2021.05.28 11:12:21 -05'00'</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: center;">CPA. María de los Ángeles Chango Contadora</p>
--	---	---

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA****CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

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
<p><b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir en la presente fecha el dinero transferido al fideicomiso por parte del Constituyente; y a futuro los inmuebles que lleguen a ser transferidos por los fideicomitentes adherentes a través de la suscripción del correspondiente convenio de adhesión. Se deja expresa constancia de los inmuebles que se pretenden transferir al fideicomiso deberán ser de propiedad del fideicomitente adherente correspondiente y no deberá pesar sobre ello medidas cautelares, providencias preventivas, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, embargos, gravámenes, etc, salvo hipotecas a favor del Banco Amazonas y siempre y cuando dicha institución financiera autoriza la transferencia de dicho inmueble manteniendo o no tal hipoteca. Todos los honorarios, costos, gastos, y tributos derivados de la escrituración pública y registro deberán ser asumidos íntegramente por el fideicomitente adherente correspondiente</li> <li>• Una vez recibidos tales inmuebles, proceder a contabilizarlos como de propiedad del fideicomiso y a registrarlos dentro de la subcuenta correspondiente, creada para el fideicomitente adherente que haya efectuado el aporte de tales inmuebles, un fideicomitente adherente podrá ser beneficiario de una o varias subcuentas, según el número de inmuebles aportado al fideicomiso.</li> <li>• Una vez contabilizados los inmuebles aportados al fideicomiso y registrado en la correspondiente subcuenta correspondiente, proceder a:</li> </ul>	X		
	X		

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

<p>✓ Suscribir, si así lo solicitó el Constituyente, una escritura pública de Constitución de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar a favor del banco amazonas sobre el inmueble aportado al fideicomiso, a fin de garantizar el pago cabal y oportuno de los créditos, utilizando al efecto, única y exclusivamente el texto elaborado por el banco Amazonas. Todos los honorarios, costos y gastos derivados de la escrituración pública aquí señalada deberán ser asumidos íntegramente por el fideicomitente adherente correspondiente y.</p>	X		
<p>✓ Suscribir un contrato de comodato precario sobre el inmueble con el correspondiente fideicomitente adherente, en el caso de que tal fideicomitente adherente, no hubiera cedido los derechos fiduciarios que le corresponden o lo hubiera hecho a favor del fideicomiso garantía. Para tal efecto se deberá utilizar, única y exclusivamente, el formato que ha sido, aprobado por el constituyente y que se adjunta y forma parte integrante: del contrato de constitución. Dicho formato podrá ser modificado en cualquier momento por parte del constituyente previo acuerdo con la fiduciaria, sin que para tal efecto se requiera reformar el presente instrumento. Las multas que llegare a cobrar el fideicomiso por ejecución de los comodatos precarios, servirán para atender, total o parcialmente, todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la administración, ejecución del objeto, cumplimiento de instrucciones y liquidación del presente fideicomiso. En el evento de que, un contrato de comodato precario suscrito con un fideicomitente adherente se llegare a dar por terminado por cualquier razón o circunstancia, será responsabilidad del correspondiente fideicomitente adherente proporcionar al fideicomiso el dinero necesario para cubrir todos los costos, gastos, honorarios, remuneraciones y tributos de cualquier naturaleza u origen que demande el mantenimiento, custodia o cuidado del correspondiente inmueble. En el evento que el correspondiente fideicomitente adherente no proporcionare los recursos necesarios para tal efecto al solo requerimiento de la fiduciaria, el Banco Amazonas deberá cumplir con éstas obligaciones o proporcionar los recursos suficientes al fideicomiso para tal efecto: acreciendo el monto pagado, a los créditos del deudor designado por el correspondiente fideicomitente adherente</p>	X		

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA****CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

<p>en el respectivo convenio de adhesión, con los intereses respectivos, calculados a la tasa activa referencial que publique el Banco Central del Ecuador, a la fecha del desembolso. En el evento que el Banco Amazonas no proporcionare los recursos suficientes a la fiduciaria para tal efecto, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido. De igual manera se deja expresa constancia de que en el evento de que un contrato de comodato precario suscrito con un fideicomitente adherente se llegare a dar por terminado por cualquier razón o circunstancia y dicho fideicomitente adherente no entregare la tenencia del correspondiente inmueble al fideicomiso o a quien éste indique al solo requerimiento realizado, en tal sentido por parte del fideicomiso, la labor de la fiduciaria se limitará a otorgar, a nombre del fideicomiso, un mandato de procuración judicial al abogado que sea designado por el Banco Amazonas con el fin de que se inicien las acciones civiles y penales a que, hubiere lugar contra el respectivo fideicomitente adherente o sus representantes, según corresponda, con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y solicitar las sanciones, multas e indemnizaciones, que correspondan. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la contratación del referido procurador judicial y las acciones legales a realizarse, serán de cuenta y cargo del Banco Amazonas, acreciendo el monto pagado, a los créditos del deudor designado por el correspondiente fideicomitente adherente en el respectivo convenio de adhesión, con los intereses respectivos, calculados a la tasa activa referencial que publique el Banco Central del Ecuador, a la fecha del desembolso. En el evento que el Banco Amazonas no proporcionare los recursos suficientes a la fiduciaria para tal efecto, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido. En caso de que los derechos fiduciarios sobre un determinado inmueble hubieren sido cedidos a cualquier otra persona distinta al fideicomiso garantía, la fiduciaria deberá proceder a suscribir, en representación del fideicomiso, un contrato de comodato precario sobre el respectivo inmueble con el correspondiente titular del derecho fiduciario, en los términos y condiciones fijados por la fiduciaria y tal titular</p>			
--	--	--	--

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

<p>del derecho fiduciario. Vale aclarar que en este caso, si el titular del derecho fiduciario distinto al fideicomitente adherente o al fideicomiso en garantía, no llegare a suscribir el respectivo comodato precario o si dicho contrato llegare a darse por terminado por cualquier razón o circunstancia, la custodia, mantenimiento y cuidado del inmueble correspondiente les corresponderá exclusivamente al respectivo titular del derecho fiduciario, no siendo responsabilidad del fideicomiso o de la fiduciaria realizar gestión alguna en tal sentido. Al efecto se libera desde ya al fideicomiso y a su fiduciaria de cualquier responsabilidad en tal sentido.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De haberse suscrito la escritura pública de Constitución de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar sobre él por los inmuebles a favor del Banco Amazonas, proceder a inscribirla en el registro de la propiedad correspondiente.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los honorarios, costos, gastos y tributos derivados del registro aquí señalado, deberán ser asumidos íntegramente por el fideicomitente adherente correspondiente.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con los recursos en efectivo que llegaren a ser aportados al Fideicomiso por parte de los respectivos Fideicomitentes Adherentes mientras los correspondientes derechos fiduciarios permanezcan bajo su propiedad o bajo la propiedad del Fideicomiso Garantía o por los respectivos titulares de los derechos fiduciarios distintos a los Fideicomitentes Adherentes o al Fideicomiso Garantía según corresponda, proceder a:</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cancelar los impuestos que gravan la propiedad de los inmuebles en caso en de que el correspondiente titular de los derechos fiduciarios fincados sobre dicho inmueble no lo hubiera realizado oportunamente;</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el respectivo inmueble, en los casos términos y condiciones estipuladas en los numerales 8.4.5 u 8.4.6, según corresponda, de la cláusula octava del contrato de constitución; y,</li> </ul>			X

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

<p>✓ Efectuar los gastos necesarios para la custodia, mantenimiento y cuidado del inmueble, en caso que el correspondiente titular de los derechos fiduciarios fincados sobre dicho inmueble no hubiera cumplido su obligación de hacerlo. De no proporcionarse los recursos necesarios, por quien corresponda, la Fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de estas obligaciones, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo, sin perjuicio de la obligación del Constituyente estipulado en el numeral 8.3.1 de la cláusula octava del presente instrumento. Los remanentes de dinero en efectivo que quedaren después de realizar los referidos pagos, servirán para atender, total o parcialmente, todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la administración, ejecución del objeto, cumplimiento de instrucciones y liquidación del presente Fideicomiso.</p>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depositar o invertir los recursos en efectivo del Fideicomiso en cualquier producto financiero del Banco Amazonas. Los rendimientos provenientes de dichos depósitos o inversiones servirán para atender, total o parcialmente, todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la administración, ejecución del objeto, cumplimiento de instrucciones y liquidación del presente Fideicomiso.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscribir en los registros del Fideicomiso, las cesiones y transferencias de derechos fiduciarios que por cualquier concepto, realicen los titulares del derecho fiduciario. Se deja expresa constancia de que los Fideicomitentes Adherentes únicamente podrán ceder los derechos fiduciarios que les corresponda a favor del Fideicomiso garantía o a favor del Banco Amazonas. El resto de titulares del derecho fiduciario, distintos de los Fideicomitentes Adherentes podrán ceder los derechos fiduciarios que les corresponda a favor de cualquier persona natural, persona jurídica o ente dotado de personalidad jurídica (incluyendo Fideicomisos mercantiles). A efecto que tales cesiones y transferencias sean registradas por la fiduciaria, deberán:</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Constar por escrito;</li> </ul> </li> </ul>			

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cumplir con todas las formalidades exigidas por la ley o reglamentación pertinente;</li> <li>✓ Hallarse suscritas por cedente y cesionario;</li> <li>✓ Contener la declaración expresa del cedente de que realiza tales cesiones y transferencias sin reserva ni limitación alguna;</li> <li>✓ Contener la declaración expresa del cesionario de que conoce y acepta los términos y condiciones para realizar la restitución del inmueble sobre el cual recaen los derechos fiduciarios materia de la cesión y que constan estipulados en el numeral 7.9 de la cláusula del contrato de constitución.</li> <li>✓ Contener una descripción exacta del inmueble registrado en la correspondiente subcuenta sobre el cual recaen los derechos fiduciarios materia de la cesión y de si el mismo se halla o no hipotecado a favor del Banco Amazonas. Caso contrario dichas cesiones no serán oponibles ni al Fideicomiso, ni a la Fiduciaria, ni a terceros.</li> <li>• En caso de existir un siniestro de un inmueble aportado al Fideicomiso, sobre la póliza de seguros a favor del Fideicomiso que existe sobre el mismo, de haberla, y registre contablemente el dinero recibido, como propiedad del Fideicomiso, dentro de la misma subcuenta del titular del derecho fiduciario fincado sobre el inmueble siniestrado. En este caso, el respectivo titular del derecho fiduciario tendrá sobre tal dinero los mismos derechos que le correspondían sobre el inmueble siniestrado,</li> <li>• Restituir a favor del titular del derecho fiduciario, el inmueble respecto del cual dicho derecho recae, que exista dentro de la correspondiente subcuenta, una vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ I. El correspondiente titular del derecho fiduciario haya manifestado por escrito su petición de restitución;</li> </ul> </li> </ul>	X		X
--	---	--	---

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ II. No exista ninguna hipoteca vigente a favor del Banco Amazonas sobre dicho inmueble o el Banco Amazonas haya autorizado su transferencia manteniendo tal gravamen, y,</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ III.- El titular del derecho fiduciario haya provisto a la Fiduciaria de todos los fondos necesarios para el pago de los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la administración, ejecución del objeto a cumplimiento de las instrucciones fiduciarias del presente Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria. La restitución a favor del titular del derecho fiduciario del respectivo inmueble sobre el cual dicho derecho se halla fincado y que exista dentro de la correspondiente subcuenta, también podrá ser realizada en el evento de este Fideicomiso se dará por terminado por cualquiera de las causales estipuladas en la cláusula duodécima del presente instrumento, previa cancelación de todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por los constitución, administración o liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria. Se deja expresa constancia de que todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de estas transferencias de dominio, inclusive el impuesto de plusvalía de haberlo, serán de cuenta y cargo del correspondiente titular del derecho fiduciario a favor de quien se realiza tal restitución.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de existir remanentes que no correspondan a los titulares de los derechos fiduciarios, restituir los mismos al constituyente una vez declarada la terminación del Fideicomiso y previa cancelación de todos los costos, gastos, honorarios, pasivos y tributos generados por la constitución, administración o liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta y cargo del Constituyente.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejercer todos los derechos propios y /o derivados de la calidad de propietario fiduciario de los inmuebles integrados al patrimonio autónomo del Fideicomiso.</li> </ul>	X		



**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una vez agotado el objeto del Fideicomiso o producida cualquier causal contractual o legal de terminación, procederá ejecutar las tareas de liquidación, conforme se determina en la cláusula décimo tercera del contrato de constitución.</li> <li>• Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para el cabal cumplimiento de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, de tal manera que no sea la falta de instrucciones o numerales anteriores, de tal manera que no sea la falta de instrucciones o referencias expresas, las que impidan el cumplimiento integral de las misma. En todo caso, las partes aclaran de manera expresa que tal responsabilidad de la fiduciaria se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas.</li> </ul>	X		X
---	---	--	---

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2021.05.28 12:00:32 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.28 10:57:06 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

MARIA DE  
LOS ANGELES  
CHANGO  
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA  
Fecha: 2021.05.28 11:12:21 -05'00'

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

El informe, de fecha 21 de mayo del 2021, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2021.05.28 12:00:32 -05'00'

---

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.28 10:57:06 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

MARIA DE  
LOS ANGELES  
CHANGO  
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA  
Fecha: 2021.05.28 11:12:21 -05'00'

---

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO HIPOTERIO BASA**

**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 2020**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2020.

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2021.05.28 12:00:32 -05'00'

---

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.28 10:57:06 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

MARIA DE  
LOS ANGELES  
CHANGO  
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA  
Fecha: 2021.05.28 11:12:21 -05'00'

---

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora