

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA
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 Inmobiliario La Provenza

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Provenza 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 Inmobiliario La Provenza 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 Inmobiliario La Provenza 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 el Fideicomiso 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 Inmobiliario La Provenza.



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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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
<p>Las actividades del Fideicomiso Inmobiliario La Provenza durante el año 2020, dieron cumplimiento a lo establecido en:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:

MARTA
SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.31
15:13:37 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.31
15:08:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado
digitalmente por
MARIUXI VANESSA
BARRERA
ARGUELLO
Fecha: 2021.05.31
15:59:46 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA**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 Inmobiliario La Provenza durante el año 2020 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		
	X		

Preparado por:

MARTA
SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.31
15:13:37 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.31
15:08:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado
digitalmente por
MARIUXI VANESSA
BARRERA
ARGUELLO
Fecha: 2021.05.31
15:59:46 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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:

MARTA
SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.31
15:13:37 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.31
15:08:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado
digitalmente por
MARIUXI VANESSA
BARRERA
ARGUELLO
Fecha: 2021.05.31
15:59:46 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El objeto del fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario en el Lote Tres de la Lotización Vicrieel, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio y de cada una de sus fases, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. Por el momento el Proyecto se encuentra en etapa preoperativo.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

MARTA
SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente por MARTA SOFIA BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.31 15:13:37 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.31 15:08:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.05.31 15:59:46 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></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"> • Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto. • Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, de ser en el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria, sin que ello implique causa de incumplimiento contractual susceptible del pago de daños y perjuicios: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que si se haya cumplido el Punto de Equilibrio. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del Punto de Equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes y/o con el financiamiento bancario que se obtenga para el desarrollo del proyecto inmobiliario; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores de las fases en las que aún no se cumpla el Punto de Equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio del proyecto y de sus respectivas 	X		

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: (i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; (ii) La fecha de arranque de dicha fase del proyecto; (iii) se cuente con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo; y, (iv) se cuente con el presupuesto económico del proyecto y de la fase correspondiente debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del proyecto y de la fase que corresponda; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto, realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto. El Fideicomiso celebrara 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 o presten los constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase. 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 del proyecto y de la fase que corresponda. 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 del proyecto o de la fase, según corresponda, sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que ya hayan sido 	X		
---	---	--	--

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que este se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del proyecto deberá contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto si esta así lo hubiese decidido.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recibir de los promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, la fiduciaria, en nombre del fideicomiso y previa autorización de la junta del fideicomiso, podrá contratar al Gerente de Proyecto o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier 		X	
--	--	---	--

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>novedad a la Junta del Fideicomiso. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada fase del proyecto, la fiduciaria no podrá utilizar los recursos entregados por los promitentes compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra fase del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Invertir mientras el flujo de caja lo permita, y de acuerdo a las instrucciones que reciba del Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en certificados de depósitos u otros instrumentos financieros emitidos por bancos triple A que escoja el Gerente de Proyecto, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia. • Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los bancos que escoja el Gerente de Proyecto, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AAA para el caso de instituciones financieras del país y A para el caso de instituciones financieras del exterior. • 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 el Gerente de Proyecto. La obligación de obtener dichos permisos será del Gerente de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se 	X	X	X
---	---	---	---

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>alcance el Punto de Equilibrio y de la correspondiente fase del proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con aquellos producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento. • En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Informar al Gerente de proyecto, fiscalizador y al comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos. ✓ Transferir a los promitentes compradores de bienes dentro de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa. ✓ Transferir a los constituyentes, en función a su participación, o a quienes estos hubieren cedido sus derechos de Beneficiarios, 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 mismos que tendrán relación con la participación que cada Constituyente tenga en el Fideicomiso para percibir utilidades en caso de existir y al tenor de lo prescrito en el presente instrumento. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas. 			<p>X</p> <p>X</p>
---	--	--	-------------------

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso. • En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del Inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase. ✓ Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos. ✓ Transferir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles promitentes compradores por concepto de reservas. • En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique Si se ha cumplido el Punto de Equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieren sido designados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para tal efecto. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal 			<p>X</p> <p>X</p>
--	--	--	-------------------

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta aunque se alcance el Punto de equilibrio de la respectiva fase de proyecto 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 promitente compradores. Se aclara que la Junta del Fideicomiso podrá decidir respecto de cualquier cambio en los parámetros establecidos para el plan de negocios del proyecto y los lineamientos que deberá seguir el Gerente de Proyecto para aprobar y suscribir las mencionadas contrataciones.</p> <p>✓ Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los constituyentes o las personas a quienes estos hubieren cedido sus derechos, estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que este organismo indique, podrá entregar al Gerente de Proyecto fondos rotativos para la ejecución del Proyecto. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del</p>			X
--	--	--	---

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del Proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra fase del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto a Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja el Gerente de Proyecto, teniendo en consideración que la compañía aseguradora con la que se contratará el mencionado seguro, podrá ser local o internacional, debiendo tener en cualquier caso, una calificación de riesgo igual o superior a AA. ✓ 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 de la respectiva Fase 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 de la respectiva fase 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 			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
---	--	--	----------------------------

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto 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 este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria. ✓ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, 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 el gerente de proyecto, con las personas que este designe y en las condiciones que este fije. ✓ Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. ✓ 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 compras; y, a través del Gerente de Proyecto hacer 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 			<p>V</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
---	--	--	-------------------------------------

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase 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 de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto, el Gerente de proyecto 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.</p> <p>✓ Transferir, a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los constituyentes o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos de beneficiarios, en proporción a los aportes que cada uno haya realizado al Fideicomiso, el porcentaje de aporte correspondiente a cada una de las fases conforme lo establecido en el correspondiente estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso, una vez que: (i) se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del</p>			X
---	--	--	---

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva fase del proyecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes de la respectiva fase 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. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia 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 transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p> <p>✓ Transferir a la finalización de cada una de las fases del proyecto a favor de los Beneficiarios, en los porcentajes, términos y condiciones señalados a continuación, las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso por cada una de las fases al cierre de cada ejercicio económico, una vez que: (i) se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) se hayan</p>			X
---	--	--	---

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>cancelado todos los pasivos, costos gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva fase del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A favor del Constituyente A el cincuenta por ciento (50%) de las utilidades netas del Fideicomiso. - A favor del Constituyente B, el cincuenta por ciento (50%) de las utilidades netas del Fideicomiso. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes de la respectiva fase 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, de existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia 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 transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas. <ul style="list-style-type: none"> • Una vez cumplido el Punto de Equilibrio del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, 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 esta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de 		X	
		X	

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 de diciembre del 2020

<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	X		
---	---	--	--

Preparado por:

**MARTA
SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA**

Firmado digitalmente por MARTA SOFIA BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.31 15:13:37 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

**WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ**

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.31 15:08:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

**MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO**

Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.05.31 15:59:46 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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:

MARTA
SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.31
15:13:37 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.31
15:08:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado
digitalmente por
MARIUXI VANESSA
BARRERA
ARGUELLO
Fecha: 2021.05.31
15:59:46 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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:

MARTA
SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.31
15:13:37 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.31
15:08:52 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado
digitalmente por
MARIUXI VANESSA
BARRERA
ARGUELLO
Fecha: 2021.05.31
15:59:46 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora