

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2020

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2020

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- 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.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Portonovo
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

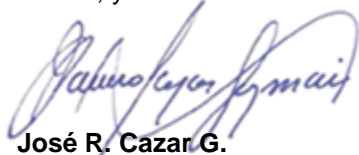
PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 27 de mayo del 2021

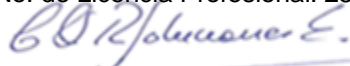
1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO** al 31 de diciembre del 2020, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 27 de mayo del 2021, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.



José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772



FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2020**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Portonovo al 31 de diciembre del 2020, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y financiera.	X		

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2020**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Portonovo al 31 de diciembre del 2020 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y financiera.	X		

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

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

DICIEMBRE 31 DEL 2020

El informe, de fecha 27 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 no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 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> <ul style="list-style-type: none"> El objeto del Fideicomiso es la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por los constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o Compradores y todos los demás que se integran por el cumplimiento de las instrucciones en este contrato. <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2020

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente como de prioridad del Fideicomiso <ul style="list-style-type: none"> a) Los recursos y el dinero que transfieren Los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil. b) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte de Los Constituyentes. c) El Inmueble descrito en el numeral Cinco. Dos de la Cláusula Quinta del presente contrato. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo. • Abrir cuentas corrientes, de ahorro o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por Los Constituyentes, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Acreedor. • Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el Comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Acreedor.</p> <ul style="list-style-type: none"> Suscribir con las personas que sean designadas por el Comité del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobadas por el Comité del Fideicomiso. Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, "se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento; (ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, en valor proveniente de la negociación; y, (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrado o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización de Comercializador. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Comité del Fideicomiso. Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio de la Fase a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de las que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo de la Fase correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral Ocho. Tres (8.3) de esta cláusula. Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité y el Acreedor. Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos: 	X		
	X		
	X		X
	X		
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
a) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.	X		
b) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus Fases; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Comité del Fideicomiso y el Acreedor.	X		
c) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.	X		
d) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.	X		
e) El pago a la realización de las provisiones necesarias para el pago de los Créditos, conforme a las instrucciones recibidas del Acreedor. Asimismo, el pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financieras al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor.	X		
f) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, y de sus respectivas Fases; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: (i) Se podrá realizar los Egresos Pre operativos y los egresos que correspondan a las Obras Preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario, si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por Los Constituyentes y/o los recursos provenientes de los Créditos. (ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes de cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente del Proyecto; si el Comité Del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente Promotor y/o los provenientes de Crédito. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado su Punto de Equilibrio. (iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente promotor, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente del Proyecto, Los Constituyentes deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para la realización de los egresos referidos en el numeral Ocho. Nueve. Seis (8. 9.6) de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y del Fiscalizador conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de Comité del Fideicomiso. • Verificar a través del Gerente de Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. • Verificar a través de informes presentados por Gerente de Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobado por el Comité 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 al Comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan. • Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio de las Fases correspondientes del Proyecto Inmobiliario, entro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento: <ul style="list-style-type: none"> a) En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio de las Fases correspondientes del Proyecto Inmobiliario, si aún no se han iniciado las Obras de Construcción con recursos del Constituyente Promotor contando con la aceptación del Acreedor; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, podrá: (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Fases del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva Fase que no haya cumplido con los condiciones del Punto de Equilibrio. (ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Fases de Proyecto, se procederá a lo devolución 	X		
	X		
	X		
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>únicamente de los recursos correspondientes o los Promitentes Compradores de la Fase que no hayo cumplido con los condiciones del Punto de Equilibrio. (iii) Restituir la parte proporcional del Inmueble al Constituyente Aportante y Beneficiario - respectivamente - o del (de los) cesionario(s) de sus derechos como beneficiario; de conformidad al contrato de cesión de derechos celebrado entre ellos. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente y/o Beneficiario, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el Punto de Equilibrio por cada Fase del Proyecto, procederá únicamente a la restitución de los inmuebles o alcúotas que correspondan a la Fase que no se va a desarrollar.</p> <p>b) En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que Si se ha cumplido con El Punto de Equilibrio de cada Fase del Proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y el Acreedor; se deberán realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente Promotor, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso contando con la aceptación del Acreedor; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las Fases correspondientes del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción. • Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar y, a través del Constructor y con presencia del Gerente De Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) Constructor (es) asumirá(n) la obligación de responde frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil. • Transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor de Los Constituyentes y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el 			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Fideicomiso que corresponda o cada uno de ellos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y contrato de cesión de derechos; así como, los beneficios al Beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso una vez terminada la construcción del Proyecto; siempre y cuando (i) se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y, satisfechas (ii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores y cancelados con el Acreedor; y, (iii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por los Constituyentes y/o Beneficiario, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el Comité del Fideicomiso y lo autoriza el Acreedor, siempre y cuando: Existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse con la ejecución o terminación del Proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores o terceros. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o beneficiario; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, conforme al porcentaje y valor acordado en el presente Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte del Comité del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de Los Constituyentes y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas:</p> <p>a) Cesión Derechos del Constituyente Aportante. – De conformidad la escritura pública celebrada el dieciocho de mayo del dos mil diecisiete ante la Notaria Décimo Séptima del cantón Guayaquil, Ab. Amelia Dito Mendoza, el señor LUIGI ARTURO ALIATIS GUIDOTTI, en su calidad de Cedente vendió la totalidad de sus derechos fiduciarios, como Constituyente y</p>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Beneficiario a favor de la compañía Etinar S.A.. De conformidad a las condiciones establecidas en dicho contrato se instruye a la Fiduciaria lo siguiente: <u>Reforma del Fideicomiso</u>.- Se autoriza para que el Beneficiario del Fideicomiso realice según sus intereses, modificar el objeto o finalidad del fideicomiso, sin la intervención del Constituyente Aportante en la escritura reforma siempre y cuando se mantengan las provisiones necesarias para la restitución a Etinar S.A. a fin de que pueda cumplir con los pagos o proceder con la restitución de lo no pagado; según lo establecido en el contrato de cesión. <u>Enajenación y Gravamen de Bienes</u>.- La Fiduciaria podrá enajenar y gravar a cualquier título o modo, cuando así lo instruya por escrito Constituyente Aportante y Beneficiario, los Bienes que conforman el patrimonio autónomo. La autorización del Constituyente Aportante será siempre necesaria salvo que se haya cumplido con todas las condiciones y obligaciones previstas en el contrato de cesión de derechos. En relación a la Enajenación de Bienes la autorización del Constituyente será necesario respecto a los metros cuadrados no pagados. <u>Servidumbre</u>.- La compañía ETINAR S.A. se obliga a construir una carretera de cuatro (4) carriles, que permita el libre acceso a la parte posterior (límite o lindero) del terreno que es de propiedad del Constituyente Aportante, que se determinó en el contrato constitutivo del Fideicomiso; fijando servidumbre de paso a perpetuidad y sin reserva alguna para esta vía a favor del Constituyente Aportante, cuyo plazo para la construcción es de hasta veinticuatro (24) meses, no obstante ello, mientras se construye La Constituyente Aportante tendrán libre acceso a su terreno por el área aportada sin restricción alguna, lo el Fideicomiso y el Beneficiario declara conocer. <u>Rendiciones de Cuentas</u>: Las rendiciones de cuentas serán remitidas por la Fiduciaria al Constituyente Aportante hasta el cumplimiento total del pago establecido en el presente contrato.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble; o, entregar el Inmueble en comodato precario al Constituyente Promotor, al Gerente de Proyecto o al contratista que sea determinado por parte del Comité del Fideicomiso. • Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer Créditos con el Acreedor, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble o sobre bienes individualizados dentro del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que sean dictadas por el Comité del Fideicomiso, que sea aceptadas por parte del Acreedor. El Fideicomiso podrá contraer créditos con otras entidades financieras, por instrucción del Comité Del Fideicomiso, que cuente con la previa autorización del Acreedor. <p style="text-align: right;">(Continúa)</p>	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato. 	X		
<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 una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmueble aportado en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de este o del Fideicomiso, conforme lo establecido en el numeral Ocho. Dieciséis del presente contrato. 	X		

Preparado por:


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

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

DICIEMBRE 31 DEL 2020

El informe, de fecha 27 de mayo del 2021, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

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

DICIEMBRE 31 DEL 2020

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

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo