

**FIDEICOMISO MERCANTIL
EMUHOLD MOCOLÍ**

Información Financiera Suplementaria

Al 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ

Información financiera suplementaria

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 del 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.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria, 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.

Fundamento de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí, 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.

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí, 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 del Fideicomiso, es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí.

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 Mercantil Emuhold - Mocolí.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- 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 con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

KRESTOF ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
06 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ**Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley****Al 31 de diciembre de 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí al 31 de diciembre de 2022, dieron cumplimiento a lo establecido en: <ul style="list-style-type: none">• Ley de Mercado de Valores.• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHold MOCOLÍ**Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley****Al 31 de diciembre de 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí al 31 de diciembre de 2022 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en: <ul style="list-style-type: none">• Ley de Mercado de Valores.• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ

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 de 2022

El informe, de fecha 06 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contienen una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ**El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso****Al 31 de diciembre de 2022**

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 Fideicomiso tiene por objeto la ejecución y desarrollo del proyecto en el inmueble que se encuentra aportado en el Fideicomiso, con el dinero o recursos aportados por el Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos por los Promitentes Compradores y/o Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato. (Reforma Integral del 14 de febrero de 2020)</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ**Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso****Al 31 de diciembre de 2022**

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 con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso (Reforma Integral del 14 de febrero de 2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso: Los recursos y el dinero que transfiera el constituyente 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. • Abrir cuentas corrientes, de ahorros 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 el CONSTITUYENTE, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. • Invertir los 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 la COMITÉ DEL FIDEICOMISO, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A. • Suscribir con las personas que sean designadas por 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 aprobados por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO. 	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES YO COMPRADORES designados por el COMERCIALIZADOR, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO, contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA Y/O COMPRA VENTA sobre bienes determinados e individualizados dentro del PROYECTO. Se establece expresamente que en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA YO 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; (i) Incluir una cláusula en la que los PROMITENTES COMPRADORES YO COMPRADORES se obliguen a pagar directamente al FIDEICOMISO, el valor proveniente de la negociación; y, (i) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el FIDEICOMISO, si no ha contado con la expresa y previa autorización del COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA del FIDEICOMISO. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 la COMITÉ DEL FIDEICOMISO. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 del PROYECTO INMOBILIARIO o de la etapa a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de los 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 del PROYECTO INMOBILIARIO o de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES no podrán ser utilizados para el desarrollo del PROYECTO o la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral Ocho. Tres (8.3) de esta cláusula. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del PROYECTO o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el COMITÉ DEL FIDEICOMISO. 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Administrar los recursos del FIDEICOMISO y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos: <ul style="list-style-type: none"> - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente FIDEICOMISO. - El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del PROYECTO o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por la COMITÉ DEL FIDEICOMISO. - 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. - El pago de los honorarios de la FIDUCIARIA. - Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del PROYECTO, o de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: <ul style="list-style-type: none"> (i) Se podrá realizar los egresos que correspondan a las OBRAS PRELIMINARES y demás egresos y gastos del FIDEICOMISO, antes del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO INMOBILIARIO o de cualquiera de sus etapas o fases, 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 el CONSTITUYENTE y/o los recursos provenientes de los CRÉDITOS. (ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, antes del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO INMOBILIARIO o de cualquier de sus etapas; si el COMITE DEL FIDEICOMISO así lo autoriza; Únicamente si se han cumplido con las condiciones legales a determinadas en la cláusula NOVENA de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados. por el CONSTITUYENTE. <p>Por lo antes señalado, 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 del PROYECTO INMOBILIARIO o de la etapa respectiva, cuando se haya certificado el PUNTO DE EQUILIBRIO.</p>	X		
			X
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>(ii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, en caso de haberse declarado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO INMOBILIARIO o de cualquier de sus etapas o fases; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el CONSTITUYENTE, 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. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO o de sus etapas, el CONSTITUYENTE deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del PROYECTO o de las etapas respectivas; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el PROYECTO.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Para la realización de los egresos referidas 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 /O del FISCALIZADOR, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del COMITÉ DEL FIDEICOMISO. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar a través del GERENTE DEL 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar a través de informes presentados por el GERENTE DEL PROYECTO y/o el FISCALIZADOR, que el cronograma de obra y el presupuesto del PROYECTO aprobados 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 correspondan. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO INMOBILIARIO o de cualquiera de sus etapas, dentro de los plazos señalados en la cláusula NOVENA del presente instrumento. 			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> - En caso de que la FIDUCIARIA verifique que NO se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO INMOBILIARIO o de alguna de sus etapas, si aún no se han iniciado las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN con recursos del CONSTITUYENTE; 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 de que el PUNTO DE EQUILIBRIO sea declarado por cada una de las etapas del PROYECTO, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO. (ii) Restituir a los PROMITENTES COMPRADORES el dinero o bienes equivalentes, transferido por éstos al FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. En caso de que el PUNTO DE EQUILIBRIO sea declarado por cada una de las etapas del PROYECTO, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los PROMITENTES COMPRADORES de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO. (iii) Restituir el INMUEBLE al CONSTITUYENTE PROPIETARIO o del (de los) cesionario (s) de sus derechos como beneficiario. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho CONSTITUYENTE PROPIETARIO, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de que el PUNTO DE EQUILIBRIO sea declarado por cada una de las etapas del PROYECTO, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar. 			X
<ul style="list-style-type: none"> - En caso de que el COMITE DEL FIDEICOMISO, certifique y apruebe que SI se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO o de cualquiera de sus etapas, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la FIDUCIARIA; 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, 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Previo informe del FISCALIZADOR y aprobación del COMITE DEL FIDEICOMISO; el FIDEICOMISO procederá a suscribir con el 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>CONSTRUCTOR, el FISCALIZADOR Y el GERENTE DE PROYECTO, el(las) acta(s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes y/o del PROYECTO; cuando se haya concluido construcción</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; siempre y cuando se haya obtenido la respectiva declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, o la singularización o partición del bien inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente; y, a través del CONSTRUCTOR y con presencia del FISCALIZADOR y 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 responder 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 (1937), numeral tres (3) del Código Civil. • Transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO que corresponda a cada uno de ellos, bienes o recursos del FIDEICOMISO que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo; así como los beneficios 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. (ii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los PROMITENTES COMPRADORES Y/O COMPRADORES y 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 el CONSTITUYENTE BENEFICIARIO, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO que corresponda a cada uno de 	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del FIDEICOMISO para la devolución de aportes o la entrega de beneficios, 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, a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte de la COMITÉ DEL FIDEICOMISO. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, a favor de los cuales se realicen las mismas.</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 de los bienes individualizados construidos dentro del PROYECTO. • 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. • 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		
	X		
	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ

Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

Al 31 de diciembre de 2022

El informe, de fecha 06 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contiene una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ

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

Al 31 de diciembre de 2022

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Emuhold
Mocolí