

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

**Información Financiera Suplementaria**

Al 31 de diciembre de 2022

## **FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

### **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 GRANOLLERS**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Granollers (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 también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, el informe financiero, la información financiera suplementaria adjunta, ha sido preparada razonablemente en todos los 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 Granollers, 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 Granollers, 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 Granollers.

## **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 Granollers.
- 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.

**KRESTA ECUADOR**

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.  
Socio

Guayaquil, Ecuador  
05 de julio de 2023

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

**Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley**

**Al 31 de diciembre del 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Granollers al 31 de diciembre del 2022, 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		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

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

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Granollers al 31 de diciembre del 2022 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		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

**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 2022**

El informe, de fecha 05 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**  
**Granollers**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**



**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

**El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso**

**Al 31 de diciembre del 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><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso mercantil tiene por objeto la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por el Constituyente, 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 integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS****Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso****Al 31 de diciembre del 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Los recursos y el dinero que transferirá el Constituyente 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 de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso.</li> <li>ii) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o que se aporten al Fideicomiso por parte del Constituyente, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obra y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto.</li> <li>iii) El inmueble una vez que haya sido transferido a favor del Fideicomiso, por la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Arq. Mario Pólit que se entrega por separado a la Fiduciaria para su registro contable, registro que será efectuado al valor el avalúo de mercado ajustado. Adicionalmente, se considerarán aportes las obras ejecutadas en el terreno tales como relleno, obras complementarias de accesos, edificaciones en áreas comunes, entre otros, mismas que constan inmersas dentro del lote de terreno aportado al presente Fideicomiso.</li> <li>iv) El Fideicomiso mercantil deberá suscribir la cesión de derechos y obligaciones correspondiente a las promesas de compraventas suscritas a la presente fecha en el Proyecto inmobiliario Granollers; de la misma forma, deberá registrar los anticipos otorgados por los Promitentes Compradores.</li> </ul> </li> <li>• 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 el Banco del Pacífico, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias.</li> <li>• Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del</li> </ul>	X		
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por la Junta 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.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suscribir con las personas que sean designadas por la Junta 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 la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por la Junta 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;</li> <li>ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente a la cuenta bancaria del Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,</li> <li>iii) 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.</li> </ul> </li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminado 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 Junta del Fideicomiso.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, 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</li> </ul>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Inmobiliario; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el contrato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir la Junta del Fideicomiso.</li> <li>• Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.</li> <li>ii) El pago de 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 la Junta del Fideicomiso.</li> <li>iii) 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.</li> <li>iv) El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos. Los desembolsos de los créditos hipotecarios de los Promitentes Compradores y/o Compradores que se realicen con otras instituciones financieras que no sean el Acreedor, deberán ser depositados o acreditados en la cuenta del Fideicomiso, lo cual deberá contemplarse en el contrato de Promesa de Compraventa y/o Compraventa a suscribirse con cada Promitente Comprador y/o Comprador. Con estos desembolsos, el Fideicomiso deberá provisionar los valores correspondientes a las alícuotas por pagar al Acreedor, cuyo plazo máximo de pago de la alícuota deberá ser de 90 días plazo, transcurrido este plazo el Fideicomiso deberá cumplir con el pago; de no tener recursos suficientes para cumplir con las obligaciones con el Acreedor para la liberación de la alícuota, el Constituyente se obliga a realizar aportes dinerarios de ser necesario, lo cual deberá ser notificado pro el Fideicomiso a su Constituyente.</li> <li>v) 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.</li> <li>vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por la Junta del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:</li> </ul> </li> </ul>	X		X
			X
			X
	X		X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>a) 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, si la Junta 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.</p>	X		
<p>b) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario; si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se ha cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena del contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente. 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 del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado el Punto de Equilibrio.</p>	X		
<p>c) 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; 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, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del Proyecto; 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"> <li>• Para la realización de los egresos referidos en el contrato; 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 de la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 plenamente justificados con las</li> </ul>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 de la Junta para que se resuelva lo conveniente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar a través de informes presentados por el Gerente de Proyecto y/o Fiscalizador, que el cronograma de obra y presupuesto 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 del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.</li> <li>• Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del contrato. <ul style="list-style-type: none"> <li>i) En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, 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 las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, podrá: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. X</li> <li>b) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero o bienes equivalentes transferido por éstos al Fideicomiso conforme a lo previsto en el contrato. X</li> <li>c) Restituir el inmueble al Constituyente o del (de los) cesionario(s) de sus derechos como Beneficiarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en el contrato. X</li> <li>d) En caso de que la Junta certifique y apruebe que si se ha cumplido con el Punto de Equilibrio, 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, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. X</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Previo informe del Fiscalizador y aprobación de la Junta; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) actas de entrega recepción provisional y el (las) X</li> </ul>	X		
			X
			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>acta(s) de entrega recepción provisional y el (las) acta(s) de entrega recepción definitiva del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 inmuebles, 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 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 1937, numeral 3 del Código Civil.</li> <li>• Transferir a título de fideicomiso mercantil, 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y,</li> <li>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,</li> <li>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 y/o Beneficiarios, 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, de manera que podrá afectar no solo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos,</li> </ul> </li> </ul>	X		
			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 Beneficiarios; 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 Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Constituyente y/o Beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforme a las instrucciones que sean impartidas por la junta del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimientos y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble o de los bienes individualizados construidos dentro del Proyecto.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previa aprobación de la Junta 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 individualizado dentro del Proyecto, con el fin de garantizar los créditos, conforme a las instrucciones que sean dictadas por la Junta, que sean aceptadas por parte del Acreedor con otras entidades financieras, por instrucción de la Junta del Fideicomiso que cuente con la previa autorización del Acreedor.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en el contrato.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmuebles aportado por el Constituyente en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de éste o del Fideicomiso.</li> </ul>			X



---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

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

**Al 31 de diciembre del 2022**

El informe, de fecha 05 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**  
**Granollers**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Granollers**

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

**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 del 2022**

En la nota 1 de los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil  
Granollers**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil  
Granollers**