

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2021

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2021

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 Granollers
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, 29 de abril del 2022

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS** al 31 de diciembre de 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 29 de abril del 2022, 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 GRANOLLERS** 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 GRANOLLERS** 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.
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 GRANOLLERS**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2021**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Granollers al 31 de diciembre de 2021, 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:



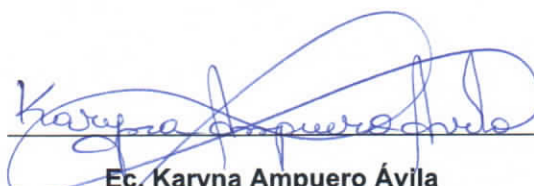
Ec. Karina Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Granollers

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2021**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Granollers al 31 de diciembre de 2021 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
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.

DICIEMBRE 31 DEL 2021

El informe, de fecha 29 de abril del 2022, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:



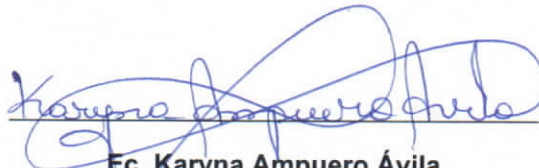
**Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Granollers**

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2021**

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 Fideicomiso 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>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Granollers

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2021

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
<ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso: <ul style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 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. • 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. • Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa 	X		
	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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>			
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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"> 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 a la cuenta bancaria del Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y, 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. 	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 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. 			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, 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; los recursos entregados por los 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral 8.3 de esta cláusula.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos: <ul style="list-style-type: none"> i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso. 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. 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. 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 debiera 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. 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. 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: 			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"> • Para la realización de los egresos referidos en el numeral 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 de la Junta 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 plenamente 			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 de la Junta para que se resuelva lo conveniente.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 le presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que 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, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del contrato. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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"> a) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. b) 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. 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. 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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) acta(s) de entrega recepción provisional y el 			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
(las) acta(s) de entrega recepción definitiva del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.			X
<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 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. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • 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"> 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 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, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir recursos en efectivo 			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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"> • 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. X • 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. X • 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. X • 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 • 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. X 			

Preparado por:


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Granollers


FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

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

DICIEMBRE 31 DEL 2021

El informe, de fecha 29 de abril del 2022, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:



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

DICIEMBRE 31 DEL 2021

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2021.

Preparado por:



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