

**FIDEICOMISO MERCANTIL  
CONDOMINIOS ISOLA**

**Información Financiera Suplementaria**

Al 31 de diciembre de 2022

## **FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA**

### **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 CONDOMINIOS ISOLA**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Fideicomiso Mercantil Condominios Isola (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, estado de resultados integral, de los estados de cambios en el patrimonio neto 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, del 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 Condominios Isola, 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 Condominios Isola, 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 Condominios Isola.

**knowing you.**

## **Responsabilidades 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 de Fideicomiso Mercantil Condominios Isola.
- 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  
07 de julio de 2023

**ANEXO 1****FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA****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 Las Lomas al 31 de diciembre de 2022, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañía	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**  
**Condominios Isola**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contador General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**

**FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA****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 Las Lomas al 31 de diciembre de 2022 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• 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**  
**Condominios Isola**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contador General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**

**FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA**

**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 07 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**  
**Condominios Isola**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contador General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**



**FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA**

**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> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Fideicomiso tiene como objeto la ejecución del Proyecto en el Inmueble, con el dinero o recursos aportados por el Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por 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 este contrato.</li> </ul> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contador General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**

**FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA****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, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:			
- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; así como los que se aporten por parte de Los Constituyentes, aporte que comprenderán los Inmuebles donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso.</li> </ul>	X		
- 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 Comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancadas. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A más, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.	X		
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancadas 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 inversiones deberá ser de "A"+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité.	X		
- Suscribir con los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sea aprobados por el Comité del Fideicomiso.</p> <p>- 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 una vez que los mismos hayan sido aportados al Fideicomiso Mercantil Condominios Isola. 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, 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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 Etapa a la que corresponda; 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 de la Etapa n correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la Etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral 8.3 de esta cláusula.</p> <p>- 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 del Fideicomiso.</p> <p>- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.</li> <li>• 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 el Comité del Fideicomiso.</li> </ul>	X		X
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensas judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El pago de los honorarios de la Fiduciaria.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del Comité del Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, y 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: (i) Se podrá realizar los Egresos Preoperativos 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 Etapa 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 el Constituyente Promotor y/o los recursos provenientes de créditos, (ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Etapa 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 un crédito en caso de existir. 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 Y/O Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la Etapa 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 las Etapas correspondientes 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 en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio de las Etapas correspondientes del Proyecto, el Constituyente Promotor deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las Etapas correspondientes del Proyecto Inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Director Técnico y del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse</li> </ul>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité del Fideicomiso.			
- Verificar a través del Gerente del Proyecto, Director Técnico 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		
- Verificar a través de informes presentados por el Gerente Del Proyecto, Director Técnico 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 que correspondan.	X		
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio de las Etapas correspondientes del Proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento.	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>En caso de que la Fiduciaria verifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio de las Etapas correspondientes del Proyecto Inmobiliario, si aún no se han iniciado las Obras de Construcción con recursos de Los Constituyentes; 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 Etapas del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a las respectivas Etapas que no haya cumplido con las 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 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) Transferir al Constituyente, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del Inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. Los costos, honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán cuenta del Constituyente Promotor o cesionario(s), también tendrá(n) 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 Etapa del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la Etapa que no se va a desarrollar.</li> <li>En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que SI se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cada Etapa del Proyecto</li> </ul>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y Comité del Fideicomiso; 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>			X
<p>- Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con la compañía Traverso &amp; Pérez Construcciones C.A. Tecepe, en calidad de Constructor y Director Técnico; así como, con el Fiscalizador el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las Etapas correspondientes del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.</p>			X
<p>- 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 de la compañía Traverso &amp; Pérez Construcciones C.A. Tecepe, en calidad de Constructor y Director Técnico, 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, numeral tres del Código Civil.</p>			X
<p>- Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor de los Constituyentes y/o Beneficiarias, respectivamente, 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 Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato del Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado Proyecto; así como, transferir los beneficios al Beneficiarias derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada Etapa del Proyecto; siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos Compradores: y, (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por</p>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los Constituyentes, sino también implicar que deba 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, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el Comité del Fideicomiso, 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 por 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. Esta decisión del Comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por el Constituyente Promotor. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o Beneficiarias, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.</p> <p>Restituciones a los constituyentes Aportantes: La Fiduciaria podrá restituir el recurso dinerario correspondiente al proporcional del terreno por cada escritura de Compraventa que se suscriba conforme el cálculo determinado en el Contrato De Asociación Inmobiliaria, siempre y cuando el flujo de cada Etapa del Proyecto Inmobiliario lo permita respecto a las cuarenta seis (46) unidades habitacionales a desarrollarse. El proporcional correspondiente al terreno por cada unidad habitacional será de USD\$97.826,09. Siempre y cuando el flujo de cada Etapa del Proyecto Inmobiliario lo permita, La Fiduciaria restituirá al Constituyente Aportante respectivo el 66,67% del valor correspondiente al terreno; es decir la suma de USD\$65.217,39) a la firma de cada una de las escrituras de compraventa; y, la diferencia esto es el 33,33% equivalentes a USD\$32.608,70 se restituirá a partir de la Torre Tres a desarrollarse a desarrollarse y siempre que el flujo lo permita. La Fiduciaria podrá realizar la restitución de estos valores de conformidad a las condiciones establecidas en el presente contrato, la normativa correspondiente y con los flujos disponibles para poder realizar dicha restitución a los Constituyentes Aportantes o a quienes designen respectivamente de los inmuebles del Nildek S.A. autoriza a la Fiduciaria a entregar los valores que le correspondan a favor de Varland S.A. por cada escritura de compraventa conforme lo prescrito en la presente cláusula con la finalidad de cancelar las obligaciones que mantiene Nildek S.A. con Varland S.A. que a la fecha asciende la suma de USD\$3'400.00,00. Una vez canceladas dichas obligaciones, lo cual deberá ser notificado por Varland S.A. a la Fiduciaria, Nildek S.A. tendrá derecho en recibir los valores que le corresponda por las restituciones fiduciarias. Los gastos notariales y registrales de liberación de hipoteca deberán ser cancelados por la compañía Nildek S.A., gastos que podrán ser descontados de los valores que el Fideicomiso deba restituirle en calidad de Constituyente Aportante.</p>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
- 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.			X
- 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
- 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
- Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del Inmueble en el cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el Comité del Fideicomiso.			X
- Cuando necesario para este Fideicomiso y lo requiera el Comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.			X

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contador General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**



**FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA**

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

**Al 31 de diciembre del 2022**

El informe, de fecha 07 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**  
**Condominios Isola**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contador General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**

**FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS ISOLA**

**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 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contador General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Condominios Isola**