

## **FIDEICOMISO MARINA BLUE**

### **INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

#### **INDICE**

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.

#### **Abreviaturas utilizadas:**

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Fideicomiso - Fideicomiso Marina Blue



**MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.**

**Q** Av. Amazonas N21-147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
**T** +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

**G** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Informe sobre la información financiera suplementaria**

#### **Opinión**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Marina Blue al 31 de diciembre del 2019, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 29 de mayo del 2020, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Marina Blue de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Al Representante Legal de:  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

## **Párrafo de énfasis**

### **Base de preparación y restricción del uso y distribución**

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Marina Blue 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 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 de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles I Fideicomiso es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

### **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,

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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



Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

## FIDEICOMISO MARINA BLUE

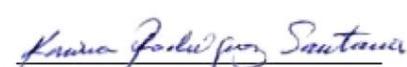
## CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Marina Blue durante el año 2019, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul>	X		

Preparado por:

  
 CPA. Karina Rodriguez  
 Apoderada Especial

  
 CPA. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

  
 CPA. Mariuxi Barrera  
 Contadora

## FIDEICOMISO MARINA BLUE

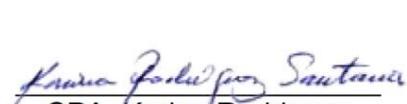
## CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

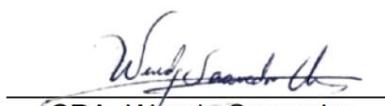
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

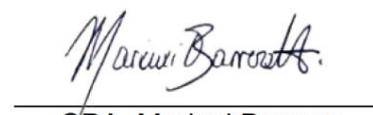
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso Marina Blue durante el año 2019 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul>	X		

Preparado por:

  
 CPA. Karina Rodriguez  
 Apoderada Especial

  
 CPA. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

  
 CPA. Mariuxi Barrera  
 Contadora

**FIDEICOMISO MARINA BLUE**

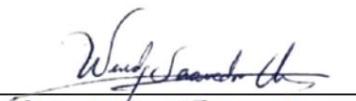
**CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

El informe, de fecha 29 de mayo del 2020, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora

## FIDEICOMISO MARINA BLUE

## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

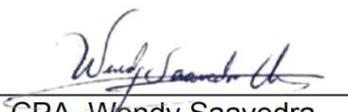
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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>Es el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en el cumplimiento de las promesas de compra venta y reservas.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

  
 CPA. Karina Rodríguez  
 Apoderada Especial

  
 CPA. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

  
 CPA. Mariuxi Barrera  
 Contadora

## FIDEICOMISO MARINA BLUE

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.</li> <li>• Suscribir con el gerente de proyecto y el fiscalizador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización, en los formatos aprobados por la junta del fideicomiso, por sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. los honorarios del gerente del proyecto y fiscalizador previa a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes o con el producto de créditos obtenidos por el fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, el cubrir los honorarios devengados hasta la fecha del gerente de proyecto .y fiscalizador.</li> </ul>	X		

<ul style="list-style-type: none"> <li>Una vez que la junta del fideicomiso haya definido las características específicas de los inmuebles en los cuales se va a desarrollar el proyecto, proceder a suscribir con los propietarios de los mismos sendos contratos de compra venta de cada uno de los inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. los referidos contratos de compra venta, a excepción del contrato de compra venta sobre el lote de terreno de aproximadamente 43.249,53 metros cuadrados ubicado entre la vía San Mateo, del cantón Manta, provincia de Manabí, a suscribirse con la compañía Makontsa S.A., estarán sujetos a la siguiente condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dichos contratos se resolverán en el evento de que no se haya cumplido con el punto de equilibrio, esta condición y aceptación de la misma por parte del correspondiente vendedor deberán incluirse como cláusula especial en los contratos de compra venta de los respectivos inmuebles. el precio de compra y forma de pago de cada uno de los inmuebles será el determinado para la junta del fideicomiso. sin perjuicio de lo antes indicado, se establece que el precio de compra de los inmuebles previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrá ser pagado para el fideicomiso con los recursos aportados para los constituyentes o con el producto de créditos obtenidos por el fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso para los promitentes compradores a reservantes. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales contratos serán de cuenta y cargo del fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Una vez que la junta del fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto y se hayan obtenido las autorizaciones de las autoridades públicas competentes que permitan la comercialización del proyecto, proceder a celebrar con los promitentes compradores reservantes designados para el gerente de proyecto a por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o reserva, según lo define la junta del fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. el fideicomiso celebrara tantos contratos de promesa de compraventa o reserva cuantos la junta del fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al fideicomiso los promitentes compradores o reservantes, en cumplimiento de las obligaciones</li> </ul>	X		

<p>que asumen a la firma de las promesas de compraventa reservas, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa o reserva deberán estar sujetos a las siguientes condiciones resolutorias: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de plena derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la fiduciaria deberá mantener aislados e identificados en las respectivas subcuentas los recursos entregados por los promitentes compradores o reservantes de bienes del proyecto, del recto de recursos del fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos para párate de los promitentes compradores o reservantes formarán párate de la caja cinc del fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de 'todo el proyecto en conjunto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir de los promitentes compradores a reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas; también podrá recibir dinero de posibles promitentes compradores o reservantes que hayan celebrado con el gerente de proyecto anexos de reservación de inmuebles individualizadas del proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compraventa o reservas, recursos que: (i) no serán utilizados por el fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa o reserva; y, (ii) serán devueltos al correspondiente posible promitente comprador o reservantes en caso de que se dé por terminado el anexo de reserve por no haberse cumplido el punto de equilibrio o porque fue imposible suscribir la correspondiente promesa de compraventa o reserva por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en el anexo de reserve, o por cualquier otra cause o razón, un caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones para gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente anexo de reserve y ocasionadas para el manejo y/o restitución de los valores;</li> </ul>	X		
--	---	--	--

ANEXO 5

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la junta del fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en cualquier fondo de inversión del país o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la junta del fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el case de instituciones financieras del exterior.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suscribir todos los documentos necesarios .para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del fideicomiso. la obligación de obtener dichos permisos será de los constituyentes. Adicionalmente realizar los gastos preliminares que aprueben la junta del fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso para los constituyentes o con el producto de créditos obtenidos para el fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso para los promitentes compradores a reservantes.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar .y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informe al gerente de proyecto y fiscalizador que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.</li> </ul> </li> </ul>			X

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informar a los vendedores de cada uno de los inmuebles, a excepción de la compañía Makontsa S.A. Vendedora del lote de terreno de aproximadamente 43.249,53 metros cuadrados ubicado entre la vía san mateo, del cantón manta, provincia de Manabí (cuya compra no se hallaba sujeta a condición resolutoria alguna), que los contratos de compra venta de los inmuebles suscritos con el fideicomiso se han resuelto en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución una vez que tales vendedores devuelvan al fideicomiso cualquier valor que haya sido pagado por concepto del precio de tales inmuebles menos las multas correspondientes que se hubieren pactado. en caso que algún vendedor no realizara dicha devolución de forma oportuna, iniciar las acciones legales a que hubiere lugar a través de los procuradores judiciales designados por los beneficiarios, a cuyo cargo se hallaran todos los costos y gastos que demande tal recuperación. Al efecto se aclara que no será responsabilidad de la fiduciaria cualquier valor pagado a los vendedores de los inmuebles, que no alegue a ser devuelto al fideicomiso para los mismos. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta instrucción deberán ser cubiertos con los recursos del fideicomiso y de no haber los suficientes, deberán ser cubiertos por los beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios.</li> <li>○ Restituir a los promitentes compradores o reservantes de bienes del proyecto, el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado para la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al fideicomiso.</li> </ul>			<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>
--	--	--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Restituir a los constituyentes, en proporción a sus aportes al fideicomiso, o a los cesionarios de sus derechos, el lote de terreno de aproximadamente 43.249,53 metros cuadrados ubicado entre la vía / San Mateo, del cantón manta, provincia de Manabí, adquirido a la compañía Makontsa S.A., una vez pagado totalmente el precio del mismo; así como cualquier otro remanente que existiere en el fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarios y liquidación del fideicomiso. los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los beneficiarios. Se deja expresa constancia que los constituyentes se comprometen irrevocablemente a aportar al fideicomiso, a prorrata de sus derechos fiduciarios, el monto de recursos que sean necesarios para pagar totalmente el precio de adquisición del referido inmueble a la compañía Makontsa S.A.</li> <li>○ Iniciar .y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>● En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pagar el precio de compra de los inmuebles en los términos y condiciones pactados en el correspondiente contrato de compraventa.</li> <li>○ Contratar al constructor o constructores y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la junta del fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la junta del fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. los contratos que se celebren con tales profesionales, personal .y proveedores deberán ser aprobados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto si ia junta del fideicomiso así lo autoriza. la junta</li> </ul> </li> </ul>	X		X

<p>del fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso para los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entregar, previo visto bueno del gerente de proyecto y fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente gerente de proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. en caso de que no existan dentro de las cuentas del fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, estar obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de los tondos. Los beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso.</li> <li>○ Si así lo decide la junta del fideicomiso, contratar directamente o al gerente de proyecto o constructores, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.</li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p>		
---	-------------------	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados para el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificadas con las factures, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria puede suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la abstención o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el 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 esta tome las medidas que correspondan.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores a reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reserva. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reserva serán aceptadas y registradas para la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del gerente de Proyecto o de quien la junta del fideicomiso designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores a reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, de acuerdo a lo que define la junta del fideicomiso, con las personas que designe el gerente de proyecto o quien este determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.</li> </ul>	X		

ANEXO 5

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con los constructores, fiscalizador y gerente de proyecto las actas de entrega recepción provisional y las actas de recepción definitiva del proyecto.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que sumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservas, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. la celebración de las escrituras de compraventa se efectuara una vez los promitentes compradores o reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a esa firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal electo, la entrega recepción de la construcción se efectuara una vez qua, edemas de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la junta del fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. los costes, gastos, honorarios y tributes que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores o reservantes, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del fideicomiso. Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para La transferencia de los bienes determinados a individualizados del proyecto, si la junta de fideicomiso audita instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas en los casos en que los denles puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</li> </ul>	X		

<p>○ Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y de acuerdo a los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que: (i) se haya terminado la construcción del proyecto a se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados individualizados del proyecto: (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores o reservantes del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o reservantes o terceros, para lo cual se tomara como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la junta del fideicomiso, contratación que se haya con los recursos con los que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso. Los costes, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y</p>			X
---	--	--	---

ANEXO 5

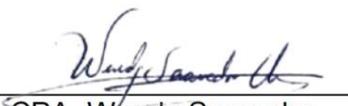
<p>cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A favor de la compañía inmobiliaria Terra Paraíso S.A. a su cesionario en sus derechos, el veinte y cinco por ciento (25%) del resultado a remanente del fideicomiso.</li> <li>▪ A favor de la compañía el velero s.a. o su cesionario en sus derechos, el doce punto cinco por ciento (12.5%) del resultado a remanente del fideicomiso.</li> <li>▪ A favor de la compañía Agrícola El Naranja S.A. o su cesionario en sus derechos, el doce punto cinco por ciento (12.5%) del resultado o remanente del fideicomiso.</li> <li>▪ A favor de la compañía Propezmanta S.A. o su sesionario en sus derechos, el cincuenta por ciento (50%) del resultado o remanente del fideicomiso.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Previa autorización de la junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos para párate del fideicomiso. a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del fideicomiso; y, de ser necesario y una vez certificado el punto de equilibrio, gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.</li> <li>• Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la junta del fideicomiso, .y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir o adherirse a fideicomisos mercantiles con a sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores a reservantes o terceros, sea a título oneroso o a no de fideicomiso mercantil irrevocable, según la defina la junta del fideicomiso.</li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
---	---	--	-------------------------------------

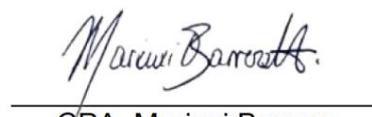
**ANEXO 5**

<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 no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.</li> </ul> <p>Durante el periodo 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.</p>	X		
--	---	--	--

Preparado por:

  
 CPA. Karina Rodriguez  
 Apoderada Especial

  
 CPA. Wendy Saavedra  
 Supervisora Contable

  
 CPA. Mariuxi Barrera  
 Contadora

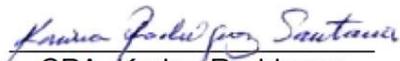
**FIDEICOMISO MARINA BLUE**

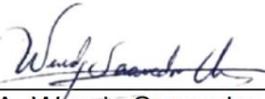
**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

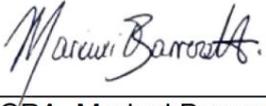
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

El informe, de fecha 29 de mayo del 2020, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

  
CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

  
CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

  
CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora

**FIDEICOMISO MARINA BLUE**

**REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

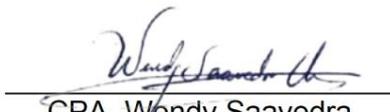
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2019.

Preparado por:



CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora