

FIDEICOMISO SANTA MARIANITA
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 Santa Marianita



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

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 Santa Marianita 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 Santa Marianita 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.

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 Santa Marianita y para su presentación ante la Superintendencia de



Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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, 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



Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso Santa Marianita.

- 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.

MOORE ECUADOR

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 SANTA MARIANITA

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
<p>Las actividades del Fideicomiso Santa Marianita durante el año 2019, dieron cumplimiento a lo establecido en:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

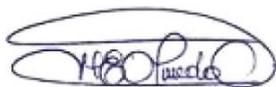
CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Santa Marianita durante el año 2019 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
<ul style="list-style-type: none"> 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). 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

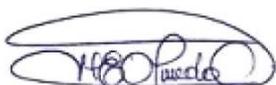
FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

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:



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial

Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

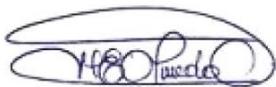
Contadora

FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

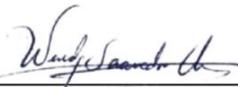
A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio del Proyecto y de cada una de sus fases, con el dinero entregado por los constituyentes y por los prominentes compradores, el cumplimiento de las promesas de compraventa.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>		X	

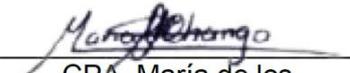
Preparado por:



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

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>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recibir y registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se genere durante el desarrollo de su objeto. • Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios el fideicomiso, en la instituciones financieras que escoja la junta en fideicomiso. • Suscribir con el gerente del proyecto, fiscalizador y comercializador los contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización aprobados por la junta de fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declaré que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o el punto de equilibrio de casa fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por la fase en la que sí se haya cumplido el punto de equilibrio. Los honorarios del gerente del proyecto, fiscalizador y del comercializador previo a la certificación del punto equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores de las fases en las que aún no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto en caso de no alcanzar el punto de equilibrio del proyecto y de su respectivas fases, 	X		
		X	

<p>será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios a cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto, realizador y del comercializador.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una vez que la junta de fideicomiso haya establecido: 1 Las especificaciones del proyecto y de las de una determinada fase del proyecto; 2 La fecha arranque de dicha fase del proyecto; 3 Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del inmueble que permite el desarrollo del proyecto; la fiduciaria podría iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; la fiduciaria podrá iniciar conversación de los bienes individualizado del proyecto; realizar publicidad sobre esto o invitar al público a participar en el proyecto, y además podrá proceder a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Celebrar con los prominentes compradores designados por el comercializador o por quien esté determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto. La fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuántos la junta del fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que debe entregar al fideicomiso los prominentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de la promesa de compraventa, más el dinero que aporte o presten los constituyentes al fideicomiso, se concluye en su totalidad dicha fase. La fiduciaria en representación del fideicomiso no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que hayan sido objeto de promesa de compraventa suscritos con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido comprometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la ley de defensa del consumidor y su reglamento, sin que la misma puede inducir al público a errores, equívocos o confusión. Sacar además que los programas de difusión, campaña publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente fideicomiso, representado por la fideicomiso, representado por la fiduciaria será responsabilidad solidaria del 		X	
--	--	---	--

<p>comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones ante señaladas, por lo que deberán responder ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que llegan al producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con esta disposición.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entrega, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La fiduciaria, en nombre del fideicomiso y previa autorización de la junta del fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente que llegara a recaudar. La fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la junta del fideicomiso. se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de una determinada fase del proyecto, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de referida fase del proyecto deberán ser destinadas para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto. ○ Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo de inversión de renta fija que escojan la junta del fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia. 		<p>X</p> <p>X</p>	
---	--	-------------------	--

ANEXO 5

<ul style="list-style-type: none"> ○ Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para dar inicio su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta el fideicomiso. La obligación de obtener dicho permiso será de los constituyentes. Adicionalmente, revisar los gastos preliminares que aprueben la junta de fideicomiso o la persona que está determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto equilibrio del proyecto y de la correspondiente fase el proyecto, únicamente podrán ser realizado con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregadas fideicomiso por los prominentes compradores. 			X
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto equilibrio del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> ○ En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio al proyecto, la fiduciaria, su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá: 			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Informar al gerente del proyecto, fiscalizador y comercializador, fiscalizador y comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos. 			X
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Transferir a los promitentes compradores de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de la promesa de compraventa, más los intereses, neto de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al fideicomiso. 			X
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Transferir a los beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el inmueble y cualquier remanente que existiere en el fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y 		X	

ANEXO 5

<p>tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso. ✓ En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Actuar conforme a las instrucciones de la junta del fideicomiso respecto de la zona del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase. ✓ Informar al gerente de proyecto, fiscalizador y comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos. ✓ Transferir a los prominentes compradores de bienes individualizados en las respectivas fases del proyecto, el dinero entregado al fideicomiso por concepto de la promesa de compraventa, más los intereses, netos de puestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero. ○ En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Reembolsar a los constituyentes, el monto de recursos que estos hubieren utilizado para cubrir los gastos pre operativos, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto o de la correspondiente fase, siempre y cuando la junta el fideicomiso haya aprobado realizar tal reembolso, se entreguen a la fiduciaria las facturas de reembolso correspondientes y tales gastos que se hayan presupuestados y se hallan verificados por el fiscalizador. 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>
---	----------------------------	-------------------	----------

<p>✓ Contratar el constructor designado en el presente contrato, así como los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieren para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, qué hubieran sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente del proyecto de así haberlo autorizado en 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, será efectuado a través del gerente del proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la junta de fideicomiso o por el gerente del proyecto si la junta de fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para cierta contratación. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio la referida fase el proyecto sólo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores.</p>			X
<p>✓ Entregar, previo visto bueno del correspondiente gerente del 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 de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; 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 de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; 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</p>			X

<p>beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 días calendario contado desde que la fiduciaria le hubiera requerido por escrito la entrega de los fondos. Los beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a títulos fiduciarios al fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. Se aclara que una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dichas fases del proyecto.</p>			
<p>✓ Si así lo decide e instruye la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente del proyecto o constructor, seguro contra todo riesgo a favor del fideicomiso sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.</p>			X
<p>✓ Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de las respectivas fases del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, 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 podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.</p>			X
<p>✓ Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de las respectivas fase 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 el fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.</p>			X

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las sesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la fiduciaria sí cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria. ✓ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, 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, de acuerdo a lo que defina la junta del fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien esté determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso. ✓ Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente del proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. ✓ Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal 			<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>
---	--	--	--

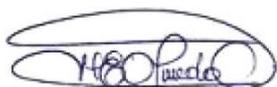
<p>efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la junta del fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del fideicomiso. Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida fase del proyecto, la junta del fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesa de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</p>			X
<p>✓ Transferir a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que: 1) obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; 2) se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores de cada una de las fases del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, 3) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorario 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.</p>			X

<p>✓ Transferir a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que: 1) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; 2) Se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores de cada una de las fases del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos activos necesarios para tal efecto; y, 3) 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 existen provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del fideicomiso para las transferencias previstas en los numerales 7.4.8.11 y 7.4.8.12, el fideicomiso podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del fideicomiso que no se hubieran comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decirlo la junta del fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso contare 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 pudieran ser divididos cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la referida transferencia serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las</p>			X
--	--	--	---

ANEXO 5

<p>mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del fideicomiso y desarrollo de dicha fase, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. ✓ Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la junta del fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que está determine, construir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta el fideicomiso <ul style="list-style-type: none"> • Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento. <p>Durante el periodo 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.</p>	X		X
---	---	--	---

Preparado por:



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

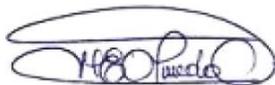
FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

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:



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

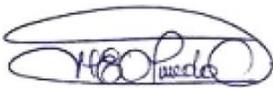
FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

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:



Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora