

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR
INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 Terrazas del Mar

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

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Terrazas del Mar al 31 de diciembre del 2018, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 29 de abril del 2019, 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 Terrazas del Mar 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 Terrazas del Mar 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.

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

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 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 de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso Terrazas del Mar.

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

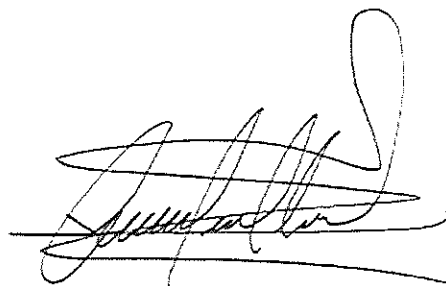
Guayaquil, 29 de abril del 2019

- 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 TERRAZAS DEL MAR

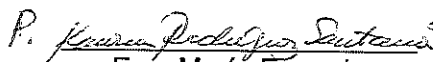
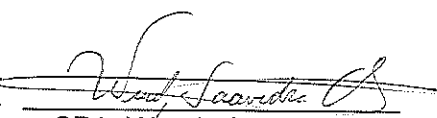
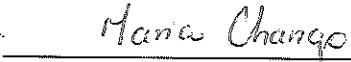
CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Terrazas del Mar durante el año 2018, dieron cumplimiento a lo establecido 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:

		
Ecó. María Eugenia Olmedo Apoderado Especial	CPA. Wendy Saavedra Supervisora Contable	CPA. María de los Ángeles Chango Contadora

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

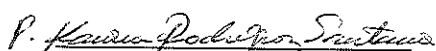
CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

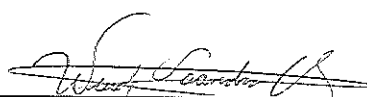
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

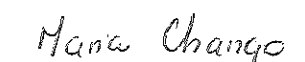
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Terrazas del Mar durante el año 2018 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

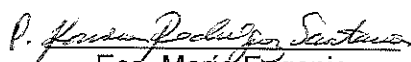
FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

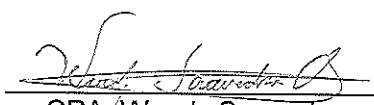
CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

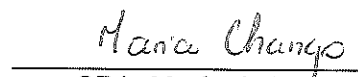
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contienen 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 TERRAZAS DEL MAR

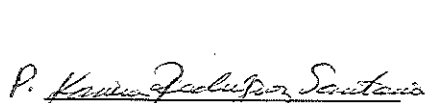
EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

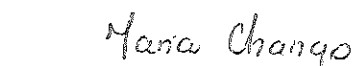
A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

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 los inmuebles, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores o compraventa o reserva.</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 TERRAZAS DEL MAR

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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
<p><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></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"> • Recibir y registrar y 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 registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto. • 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, pero 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 previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; 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 el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto fiscalizador y del comercializador. 	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Una vez que el fideicomiso administración se halle constituido y sea el propietario de los inmuebles, proceder a suscribir con dicho fideicomiso un contrato de promesa de compraventa de los inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya cumplido con el punto de equilibrio. El precio a pactarse por la compraventa de cada uno de los inmuebles será el determinado por la junta del fideicomiso, y comenzará a pagarse únicamente cuando no se haya verificado la indicada condición resolutoria, en las fechas y plazos determinados por la junta del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales contratos serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, salvo el impuesto de plusvalía que, de haberlo, deberá ser pagado por el Fideicomiso Administración. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Una vez que la junta del fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, proceder a celebrar con los promitentes compradores o reservantes designados por el Gerente de Proyecto o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o reserva, según lo defina la Junta del Fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa o reserva cuanto 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 que sumen a la firma de los promesas de compraventa o reservas, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los Contratos de Compra Venta o reservas deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria. Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno 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 los recursos entregados por los promitentes compradores o reservantes de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el Punto de Equilibrio los recursos recibidos por parte de los 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>promitentes compradores o reservantes formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recibir de los promitentes compradores o reservantes el dinero que éstos 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 compra venta e, reservas, recursos que: <ul style="list-style-type: none"> 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 reserva 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 reserva, o por cualquier otra causa o razón, inclusive caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente anexo de reserva; • Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios 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; • Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, 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 caso de Instituciones Financieras del exterior. 	X		
	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • 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 apruebe la junta del fideicomiso o la persona que ésta determine. estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava de la escritura de constitución 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido con el punto de equilibrio, la fiduciaria en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá: <ul style="list-style-type: none"> a) Informar al gerente de Proyecto, Fiscalizador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos. b) Informar al Fideicomiso administración que el contrato de promesa de compra venta de los inmuebles suscrito con el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo. c) 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 interés, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso. d) Restituir a los constituyentes en proporción a su aporte al Fideicomiso o a los cesionarios de sus derechos, a 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 de Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta 			X
			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
de los Beneficiarios.			X
<p>e) Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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"> i. Pagar el precio de compra de los inmuebles en los términos y condiciones pactados en el correspondiente contrato de promesa de compra venta. Una vez pagado el precio de compra de cada inmueble suscribir la correspondiente escritura de compraventa, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. También podrá suscribirse con el fideicomiso administración contratos de compra venta de los inmuebles cuyo pago se halle o pendiente, si la obligación de pago del precio de cada inmueble, que el fideicomiso tiene a favor del fideicomiso administración, es documentada en un pagaré o contrato de mutuo a satisfacción del fideicomiso administración; y, además se constituye a favor del fideicomiso administración primera hipoteca abierta sobre tales inmuebles con el fin de garantizar las obligaciones pendientes de pago del fideicomiso, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales compras ventas de hipotecas serán de cuenta y cargo del fideicomiso, a excepción del impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta del fideicomiso administración. ii. Restituir o reembolsar a los respectivos constituyentes, el monto de recursos aportados y utilizados por el fideicomiso antes de la certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; así como el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los constituyentes antes de la constitución del fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; siempre y cuando los mismos se hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de 	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Fideicomiso.			
iii. Contratar al constructor 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 la Junta del fideicomiso así lo autoriza. la junta 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 por los constituyentes y de ninguna manera, los recurso entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores o Reservantes.	X		
iv. 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 estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiducia les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso.			
v. Si así lo decide la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, 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.	X		
vi. 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 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.	X		
vii. 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 ésta tome las medidas que correspondan.	X		
viii. Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o 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 por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del gerente de proyecto o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.	X		

ANEXO 5

CONTENIDO		CUMPLIMIENTO		
		SI	NO	N/A
ix.	En caso de incumplimiento de los promitentes compradores o 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 defina la junta del fideicomiso, con las personas que designe el gerente de proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.	X		
x.	Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto	X		
xi.	Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservantes 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 aplicables 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 la 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 efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, se ser aplicable tal situación, a menos que la Junta de 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 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 inscritos las autorizaciones publicas necesarias	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas 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> <p>xii. 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:</p> <p>(i) Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;</p> <p>(ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permiten la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;</p> <p>(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,</p> <p>(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 tomará 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</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>


ANEXO 5

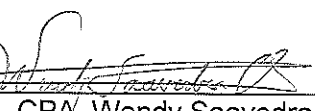
CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
tal fin, de así decidirlo la junta del fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De 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 costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.			
xiii. A favor de la Compañía Lotiza, Lotizadora vacacional Shangri - LA S.A. o su cesionario en sus derechos, el cuarenta punto ochenta y seis por ciento (40.86%) del resultado o remanente del fideicomiso.			X
xiv. A favor de la Compañía Lactacy S.A. o su cesionario en sus derechos, el nueve punto catorce por ciento (9,14%) del resultado o remanente del Fideicomiso.			X
xv. A favor de la Compañía Umatac S.A. o su cesionario en sus derechos el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.			X
xvi. A favor de la Compañía Hotel del Mar S.A. Hotelmar o su cesionario en sus derechos, el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.			X
<ul style="list-style-type: none"> • Una vez cumplido en punto de Equilibrio 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 de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 fideicomiso mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismo cualquier 			X

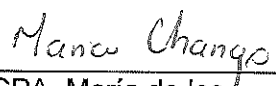
ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 retase su cumplimiento. 	X		

Preparado por:


 Eco. María Eugenia
 Olmedo
 Apoderado Especial


 CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 CPA. María de los
 Ángeles Chango
 Contadora


FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

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

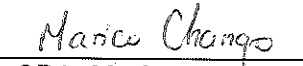
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, 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


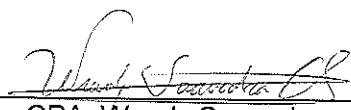
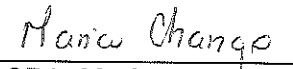
FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

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 2018

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2018.

Preparado por:

 Eco. María Eugenia Olmedo Apoderado Especial	 CPA. Wendy Saavedra Supervisora Contable	 CPA. María de los Ángeles Chango Contadora
---	--	---