

FIDEICOMISO MARINA BLUE

Informe de Auditores Independientes sobre la
Información Suplementaria establecida por el Consejo
Nacional de Valores

Al 31 de diciembre del 2022

FIDEICOMISO MARINA BLUE

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES CONTENIDO:

1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	3
2. VERIFICACIONES ADICIONALES	11
2.1. El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO	19
3.1. Evaluación del control interno	19
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	20
4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS	21
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	21
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	21
4.3. 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	21
5. ANEXOS	19
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	19
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	23
5.3. Carta a la gerencia	24

OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES LEGALES DEL PARTICIPANTE DEL MERCADO DE VALORES

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
(Fiduciaria del Fideicomiso Marina Blue)**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO MARINA BLUE** ha dado cumplimiento en los aspectos sustanciales de las actividades y obligaciones legales de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2022.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante de mercado de valores, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de supervisar el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del Mercado de Valores.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** con fecha 04 de mayo de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, mayo 04, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
(Fiduciaria del Fideicomiso Marina Blue)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** al 31 de diciembre del 2022.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, no incluyen medidas correctivas a implementar, no expresamos una opinión de auditoría respecto al cumplimiento a las medidas correctivas de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimiento en la aplicación de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Responsabilidad de la administración sobre medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas medidas.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de supervisar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** con fecha 04 de mayo de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, mayo 04, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES DE CARÁCTER CONTABLE Y FINANCIERO Y DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
(Fiduciaria del Fideicomiso Marina Blue)**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO MARINA BLUE** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2022.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de supervisar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** con fecha 04 de mayo de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, mayo 04, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
(Fiduciaria del Fideicomiso Marina Blue)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** al 31 de diciembre del 2022.

Debido a que los estados financieros del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 no presentan bienes en el patrimonio, no expresamos una opinión de auditoría respecto a valores registrados por este concepto.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Responsabilidad de la administración sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de la presentación razonable de los estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, que incluye el valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

En el cumplimiento de la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO MARINA BLUE** con fecha 04 de mayo de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, mayo 04, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

VERIFICACIONES ADICIONALES

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2022

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

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p><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 reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas.</p>	X		

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

Al 31 de diciembre del 2022

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
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 registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	X		
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 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.	X		
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 compraventa 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 dentro del plazo máximo de 12 meses contados a partir de la celebración del presente contrato, siempre y cuando la Junta del Fideicomiso no hubiese decidido extender el plazo por un número igual de meses de acuerdo a lo establecido en la cláusula octava del presente contrato, en cuyo caso los Constituyentes se constituyen en fiadores solidarios de todas las obligaciones pecuniarias contraídas por el Fideicomiso en dichos contratos de compraventa. Esta condición y la aceptación de la misma por parte del correspondiente vendedor deberán incluirse como cláusula especial en los contratos de compraventa de los respectivos inmuebles. El precio de compra y forma de pago de cada uno de los inmuebles será el determinado por la Junta del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo antes indicado, se aclara que el precio de compra de los inmuebles previo a la certificación del Punto de Equilibrio solo podrá ser pagados por el Fideicomiso 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 a reservantes. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales contratos serán de cuenta y cargo del Fideicomiso.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
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 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 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 que asumen a la firma de las promesas de compraventa o 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 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 e identificados en las respectivas subcuentas 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 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.	X		
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 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 de 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 y ocasionadas por el manejo y/o restitución de los valores.	X		
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.	X		
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 caso de instituciones financieras del exterior.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
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 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.	X		
Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	X		
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:			X
<ul style="list-style-type: none"> • Informar 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. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • 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 hallarán 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 llegue a ser devuelto al Fideicomiso por 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. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Restituir a los promitentes compradores o reservantes de bienes del Proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • 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 fiduciarias 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 			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/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.			
<ul style="list-style-type: none"> Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso. 			X
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:	X		
<ul style="list-style-type: none"> Pagar el precio de compra de los inmuebles en los términos y condiciones pactados en el correspondiente contrato de compra venta. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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 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 sí 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 recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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, estarán 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 fondos. 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del 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. 	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • 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		
<ul style="list-style-type: none"> • 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		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 la Junta del Fideicomiso designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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		
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 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 efectuará 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 efectuará una vez que, además 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 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. 	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>Una vez que los inmuebles del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias 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 compra venta, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> 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 o 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 e 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. <p>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 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A favor de la Compañía Inmobiliaria Terra Paraíso S.A. o su cesionario en sus derechos, el veinte y cinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso. - 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 o remanente del Fideicomiso. - 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. <p>A favor de la compañía Propezmanta S.A. o su cesionario en sus derechos, el cincuenta por ciento (50%) del resultado o remanente del Fideicomiso</p>		X	

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • 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 y una vez certificado el Punto de Equilibrio, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos con alguna institución financiera, requerirá autorización expresa de Banco de la Producción S.A. Produbanco de forma previa a la contratación de dicho crédito. Se deja constancia que en la prelación de créditos goza de privilegio el pago del crédito o créditos que debe realizar el Fideicomiso a Banco de la Producción S.A. Produbanco por sobre los créditos que mantiene o contraiga en el futuro con sus Constituyentes o sus compañías relacionadas. 	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 ésta determine, constituir o adherirse a 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 reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso. 		X	
<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 retrase su cumplimiento. 	X		

EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Resumen de principales aspectos analizados en la evaluación del ambiente de control

Ambiente de control

Integridad y valores éticos

En desarrollo de su filosofía empresarial **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** cuenta con Principios Corporativos, que determinan la responsabilidad y el comportamiento de todos sus funcionarios frente a proveedores, clientes, constituyentes y beneficiarios, competencia, entidades de control, etc.

Administración de riesgos y actividades de control

En base al manejo actual de los Negocios Fiduciarios por parte de **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** se ha establecido que no existen factores de riesgo que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos para los que el Fideicomiso fue constituido, actualmente los riesgos se mitigan con la siguiente estructura:

Se han creado dos áreas principales: Área Financiera y Área Operativa, lideradas por profesionales asignados a un negocio fiduciario específicamente, para el registro de cada transacción es necesaria la participación de las dos áreas, existiendo una persona de cada una para elaborar y aprobar, adicionalmente es necesaria la participación de los constituyentes del negocio. Adicionalmente de manera periódica, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de constitución, es necesario elaborar actas de junta del Fideicomiso, en las que se analiza si se ha cumplido o no con las instrucciones fiduciarias y objetivos del negocio.

Información y comunicación

Administración de la información, sistemas de información y comunicación

La información se genera de manera eficiente e integrada, la información contable y operativa se encuentra integrada por diferentes módulos, lo que permite el acceso a la misma de cualquier usuario aprobado por la Administración, adicionalmente el sistema de archivo digital permite obtener documentación de manera oportuna.

Monitoreo

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles cuenta con una adecuada estructura de control que opera a través de seguimiento permanente de las actividades de cada Fideicomiso por parte de la Administración, Constituyentes y Beneficiarios, la Junta del Fideicomiso, entes de control externo como la Superintendencia de Compañías y Valores, Auditores Externos, con el fin de desarrollar las mejoras y correctivos pertinentes en el caso de determinarse deficiencias.

RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

En base a la evaluación de control interno no se presentaron observaciones.

REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS

DUDAS RAZONABLES DE QUE EL FIDEICOMISO SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Al cierre del año 2022, el Fideicomiso finalizó con la comercialización de su última unidad inmobiliaria, a esta fecha se mantienen principalmente cuentas por pagar a proveedores y relacionadas, la Junta del Fideicomiso no ha establecido una fecha de liquidación que permita tener una certeza respecto de su operación futura, adicionalmente durante el período comprendido entre febrero 2021 a febrero 2023, no se han celebrado Juntas del Fideicomiso.

INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES

De acuerdo a los resultados de nuestras pruebas efectuadas a la documentación soporte proporcionada por el Fideicomiso, les informamos que no hemos detectado indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales, por lo cual, no se ha requerido que informemos a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador

REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO

Al cierre del año 2022, el Fideicomiso finalizó con la comercialización de su última unidad inmobiliaria, a esta fecha se mantienen principalmente cuentas por pagar a proveedores y relacionadas, la Junta del Fideicomiso no ha establecido una fecha de liquidación que permita tener una certeza respecto de su operación futura, adicionalmente durante el período comprendido entre febrero 2021 a febrero 2023, no se han celebrado Juntas del Fideicomiso.

ANEXOS

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUSCRIPTOR DEL INFORME

Advertida de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II “Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero”.

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

1712311925

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA

Advertido de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".

Cindy Yuleydi Avelino Villacis

0958483877

Joffre Omar Herrera Barrios

1714778071

CARTA A LA ADMINISTRACIÓN

Guayaquil, mayo 04 del 2023

Señores

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

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MARINA BLUE**, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2022, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno, ya que la Administración del **FIDEICOMISO MARINA BLUE**, es la única responsable por el diseño y operación del mismo. Sin embargo, determinamos ciertos asuntos que se relacionan con la estructura de control interno y sus operaciones, que nosotros consideramos son condiciones reportables.

Condiciones reportables, incluyen deficiencias en el diseño y operación de la estructura de control interno que, a nuestro juicio, pueden afectar las operaciones de registro, proceso, resumen e información de datos financieros consistentes con las afirmaciones de la gerencia sobre los estados financieros.

Incluimos también nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de la Administración, y otros miembros del Fideicomiso.

Atentamente,

ETL-EC AUDITORES S.A.
Nancy Proaño

1. OBSERVACIONES DE CARÁCTER FINANCIERO

1.1. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Observación.- Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene cuentas por pagar a proveedores por USD 46.698 con una antigüedad superior a 12 meses que no han sido liquidados, el detalle a continuación:

Fecha	N° de Comprobante	Proveedor	Valor	Días
2/1/2019	379	Inmobiliaria Terra Paraíso S.A.	14.596	1.459
2/1/2019	380	Inmobiliaria Terra Paraíso S.A.	33.576	1.459
Total			46.698	

Adicionalmente, el Fideicomiso mantiene valores por devolver y depósitos por identificar por USD 68.350 y USD 268, respectivamente, con una antigüedad superior a 365 días.

1.2. FONDOS DE GARANTÍA

Observación.- Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene fondos de garantía por USD 2.893 con una antigüedad superior a 12 meses que no han sido liquidados, el detalle a continuación:

Código	Cuenta	Valor
20113120118	Fondo de garantía Humberto Pillasagua	2.356
20113120112	Fondo de garantía Willian Anchundia	402
20113120107	Fondo de garantía Eduardo Abad	135
Total		2.893

1.3. PRÉSTAMOS RELACIONADAS

Observación.- Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene cuentas por pagar a relacionadas por USD 659.870 con una antigüedad superior a 12 meses que no han sido liquidados, el detalle a continuación:

Relacionada	Valor
South Bay Green Sea	552.385
Agrícola El Naranjo S.A.	58.371
Inmobiliaria Terra Paraíso S.A.	49.114
Total	659.870