

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Villas del Bosque

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 7 de mayo del 2021

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Villas del Bosque, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 28 de octubre y el 31 de diciembre del 2020, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Villas del Bosque, 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.

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 7 de mayo del 2021

Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2020. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisar los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 7 de mayo del 2021

corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría 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 los estados financieros.

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 los estados financieros, 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 con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 7 de mayo del 2021

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con 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.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Villas del Bosque, se emiten por separado.

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 VIILLAS DEL BOSQUE

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	154.552	182.722
Cuentas por cobrar	7	221.316	131.363
Otras cuentas por cobrar	8	3.817.929	1.095.846
Inventarios	9	3.996.066	5.633.057
Total activos corrientes		<u>8.189.863</u>	<u>7.042.988</u>
Activos no corrientes			
Activo por contrato	17	763.648	855.430
Inventario en construcción	10	4.762.852	3.993.862
Otros activos derechos fiduciarios	11	830.330	874.800
Activos por impuestos diferidos	16	23.637	282.694
Total activos no corrientes		<u>6.380.467</u>	<u>6.006.786</u>
Total de activos		<u>14.570.330</u>	<u>13.049.774</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	8.380.825	6.692.938
Cuentas por pagar	13	3.513.880	2.121.348
Otras cuentas por pagar	14	772.824	794.699
Costos provisionados	15	611.344	882.931
Pasivos por contratos	17	4.265.528	4.714.199
Impuestos por pagar	16	3.334	4.836
Total pasivos corriente		<u>17.547.735</u>	<u>15.210.951</u>
Patrimonio		<u>(2.977.405)</u>	<u>(2.161.177)</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>14.570.330</u>	<u>13.049.774</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.10 09:03:13 -05'00'

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.07 16:33:43 -05'00'

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.05.10 08:51:29 -05'00'

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2020	2019
Venta de unidades habitacionales	17	1.673.198	2.264.271
Costo de ventas		(1.636.991)	(1.972.338)
Utilidad bruta en ventas		36.207	291.933
<u>Gastos Operativos</u>			
Legales		(232.927)	(280.694)
Valor neto de realización		-	(126.502)
Gastos no deducibles		(336.231)	(106.350)
Comisiones		(6.384)	(61.048)
Impuestos - Tasas		(12.017)	(57.862)
Publicidad		(6.684)	(5.537)
		(594.243)	(637.993)
Pérdida operativa en ventas		(558.036)	(346.060)
Otros ingresos, neto		45.336	45.278
Pérdida antes de Impuesto a la renta		(512.700)	(300.782)
Impuesto a la renta corriente y diferido	16	(259.057)	(441.022)
Pérdida neta y resultado integral del año		(771.757)	(741.804)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.10 09:03:13 -05'00'

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.07 16:33:43 -05'00'

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.05.10 08:51:29 -05'00'

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2019	260.986	(1.615.750)	(1.354.764)
Derecho fiduciario	(64.609)	-	(64.609)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(741.804)	(741.804)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	196.377	(2.357.554)	(2.161.177)
Derecho fiduciario	(44.471)	-	(44.471)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(771.757)	(771.757)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	151.906	(3.129.311)	(2.977.405)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.10 09:03:13 -05'00'

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.07 16:33:43 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.05.10 08:51:29 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(771.757)	(741.804)
Movimientos que no generan salida de dinero			
Activo por contrato		91.782	70.053
Impuesto a la renta diferido	16	<u>259.057</u>	<u>373.311</u>
		(420.918)	(298.440)
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(89.953)	18.511
Otras cuentas por cobrar		(2.677.613)	(879.808)
Inventario		1.636.991	(4.139.459)
Inventario en construcción		(768.990)	4.183.370
Cuentas por pagar		1.392.532	1.263.941
Otras cuentas por pagar		(742.133)	(81.570)
Impuestos por pagar		<u>(1.502)</u>	<u>(54.147)</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(1.671.586)</u>	<u>12.398</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamo recibido		1.687.887	5.769
Disminución de derecho fiduciario		<u>(44.471)</u>	<u>(64.609)</u>
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>1.643.416</u>	<u>(58.840)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		(28.170)	(46.442)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>182.722</u>	<u>229.164</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>154.552</u></u>	<u><u>182.722</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.10 09:03:13 -05'00'

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.07 16:33:43 -05'00'

MARIUXI
VANESSA
BARRERA
ARGUELLO

Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.05.10 08:51:29 -05'00'

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Villas del Bosque es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 3 de enero del 2013. Los Constituyentes y Beneficiarios son Ecuavía S.A., Dagasi S.A., Alaspasa S.A., Daniel Keith Young, Bárbara Alarcón Alcívar y Parbrane S.A..

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, ubicado en el sector uno, comuna Casas Viejas, a la altura del Km. No. 21 ½ de la carretera Guayaquil - Salinas, parroquia Chongón del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie aproximada de 93.900 m2.

El proyecto comprende la construcción de una urbanización de 296 unidades habitacionales, entre casas y condominios de departamentos, que será construido en tres etapas, siendo la primera de 77 unidades, la segunda de 92 unidades y la tercera de 127 unidades. Los costos de construcción serán de US\$28.096.312 millones según el presupuesto de factibilidad revisado en acta por la Junta del Fideicomiso del 28 de enero del 2013.

Mediante escritura pública de cesión de derechos Fiduciarios No 2014-09-01-013-P002740 del 15 de diciembre del 2014, la Compañía Alaspasa S.A., transfiere a favor de la Compañía Parbrane S.A. y Ecuavía S.A. el 3,71% y 3,53% respectivamente de sus derechos fiduciarios.

El 17 de Agosto del 2016, se suscribió la cesión de Derechos Fiduciarios que los señores Bárbara Alarcón y Daniel Keith otorgan a favor de la compañía Parbrane S.A., cediendo el 48.38% del total de los Derechos Fiduciarios.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-006-2011 del 20 de julio del 2011, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015-G-13-001479 el 19 de febrero del 2015.

1.3 Adquisición del terreno, donde se desarrollará el proyecto inmobiliario

Mediante escritura pública de compraventa, firmada el 12 de abril del 2013, la compañía Parbrane S.A., vende el terreno con código catastral Municipal No. 96-0195-001-0-0-0, identificado como solar No. 1 (antes solar No. 41) de la manzana 195, ubicado en el sector Uno, Comuna Casas Viejas, a la altura del kilómetro 21 ½ de la carretera Guayaquil - Salinas, parroquia Chongón del cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir y 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.
- 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.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador los contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización 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 o el punto de equilibrio de cada fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el punto de equilibrio.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso lo autorizare, proceder a suscribir con el Propietario un contrato de compraventa del inmueble, 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 hubiera cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. El precio a pactarse por la compraventa del inmueble será el determinado por la Junta del Fideicomiso, y comenzará a pagarse en las fechas y plazos determinados por la Junta del Fideicomiso, aclarándose sin embargo que previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto los abonos que corresponda sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demandare el perfeccionamiento de tal contrato serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, excepto el impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta del vendedor. En el caso que la Junta del Fideicomiso lo autorizare, antes de suscribir el contrato de compraventa del inmueble el Fideicomiso podrá suscribir con el respectivo propietario un contrato de promesa de compraventa, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la misma condición resolutoria y forma de pago antes indicadas.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: i) Las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; y, ii) La fecha de inicio de la ejecución de dicha fase del proyecto, proceder a:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- a) Celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste 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. Se aclara que para cumplir con esta instrucción, será necesario además contar con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del inmueble. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase;
- b) Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria periódicamente mantendrá reuniones con el Comercializador a fin de revisar los dineros entregados por los Promitentes Compradores en razón de las promesas de compraventa suscritas;
- c) Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Fondos de Inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso;
- d) 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 a través del Gerente de Proyecto. 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 del proyecto y de la correspondiente fase del proyecto, 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;
- e) Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento;
- f) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - (i) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos;

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Informar al vendedor del inmueble que el contrato de promesa de compraventa o de compraventa de dicho inmueble suscritos con el Fideicomiso se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo; y, de ser necesario, proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución una vez que el vendedor del inmueble devuelva al Fideicomiso cualquier valor que haya sido pagado por concepto del precio del inmueble menos las multas correspondientes se hubieren pactado. En caso que el vendedor no realizara dicha devolución forma oportuna, iniciar las acciones legales a que hubiere lugar a través de 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 al vendedor del inmueble, que no llegue a ser devuelto al Fideicomiso por el mismo. 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;
 - (iii) Restituir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso;
 - (iv) Restituir 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, 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 tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas; y,
 - (v) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- g) 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:
- (i) Actuar conforme las instrucciones de la junta del Fideicomiso respecto del inmueble;
 - (ii) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador que el contrato a dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo; y,

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Restituir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.

- h) 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:
 - (i) Restituir o reembolsar a los Constituyentes, el monto de recursos utilizados por el Fideicomiso para cubrir los gastos preoperativos, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto o de la correspondiente fase y una vez aprobado por el Fiscalizador y autorizado por la Junta del Fideicomiso, así como el capital invertido siempre y cuando se halle presupuestado y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso;
 - (ii) Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase 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 se ha cumplido el punto 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 del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos del Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores;
 - (iii) Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto 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

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiduciaria le 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. Sin perjuicio de lo antes señalado se aclara que una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase, los recursos entregados por los Promitentes Compradores de cada fase formarán parte de la caja común del proyecto y servirán para el desarrollo del proyecto en su conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las fases;

- (iv) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un 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;
- (v) 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 la respectiva fase 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;
- (vi) Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva 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 del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan;
- (vii) 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 la promesas de compraventa: las cesiones sobre los contratos de promesas de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador, o de quien éste designe, caso contrario no oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria;

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (viii) 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 Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso;
- (ix) 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 y de cada una de sus fases;
- (x) 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 promesas de compraventa, 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 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 e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida fase del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas 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; y,
- (xi) Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y de acuerdo con los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ✓ Se haya terminado la construcción del proyecto o en su defecto, de cada una de las fases que alcanzaron el punto de equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
- ✓ Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
- ✓ 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,
- ✓ 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 suficientes en efectivo dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizarlas mediante la restitución de bienes del proyecto 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 decidirlo 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 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.
 - 1) A favor de los señores Bárbara Alcívar y Daniel Keith Young o el Cesionario de sus derechos, el cuarenta y nueve punto treinta y ocho por ciento (49,38%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
 - 2) A favor de la compañía Ecuavia S.A. o el Cesionario de sus derechos, el veinte y ocho punto noventa y seis por ciento (28,96%) del resultado o remanente del Fideicomiso.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 3) A favor de la compañía Dagasi S.A. o el Cesionario de sus derechos, el catorce punto cuarenta y dos por ciento (14,42%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
 - 4) A favor de la compañía Alaspasa S.A. o el Cesionario de sus derechos, el siete punto veinte y cuatro por ciento (7,24%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
- 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 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 ésta determine, constituir 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 del Fideicomiso.
 - 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.

Durante los años 2020 y 2019 la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.5 Situación financiera del país y efectos de COVID-19

Los efectos de la pandemia implicaron una contracción generalizada de la economía local e internacional, sin embargo no representaron impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

Por su parte el Gobierno Ecuatoriano, con el fin cubrir la disminución de ingresos por la recaudación de impuestos y la exportación y retroceso del precio del petróleo, derivados de la contracción general de la economía, restructuró parte de su deuda externa, llegando a acuerdos en mejores plazos y tasas con los tenedores de bonos internacionales y adquiriendo nuevas obligaciones con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y otras instituciones multilaterales de crédito. Estas acciones buscan mejorar la caja y déficit fiscal y promover la recuperación económica del País, que durante el año 2020 cerrará con una caída en el Producto Interno Bruto (PIB) del 9,5% y que se estima crecerá en un 3,5% para el año 2021 (según los datos emitidos por Banco Mundial), dependiendo de las políticas

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

económicas y confianza generadas por el nuevo Gobierno que se posesionará en mayo del referido año.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, han sido emitidos con la autorización de fecha 09 de Abril del 2020 de la Administración de la Fiduciaria y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2020 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 y 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2020:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2020:

- Definición de material - modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Definición de negocio - modificaciones a NIIF 3.
- Reforma de la tasa de interés de referencia - modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7.
- Marco conceptual revisado para la información financiera.
- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - enmiendas a la NIIF 16.

Las Normas con implicancia o afectación en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 no fueron afectadas.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato comprenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2020 y del 2019, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado”. Así mismo el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “Pasivos financieros a costo amortizado”.

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado financiero bajo el rubro “Inventario en Construcción”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “Obligaciones financieras”.

Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconocerá una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero. El objetivo de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales existan incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas (sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al valor razonable, arrendamientos por cobrar y activos del contrato, así como contratos de garantía financiera), el Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no registró provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventarios disponibles para la venta

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de diseño, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los bienes en las condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.8 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de los terrenos y las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor presente de la obligación adquirida por la compra de los terrenos aportado. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como: excavaciones y rellenos, adecuaciones del terreno, gerencia de proyecto, fiscalización, diseño arquitectónico, diseño sanitario, entre otros.

2.9 Pasivos de contratos.-

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes). Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

Anticipos de clientes: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes efectuados por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes que sustancialmente se refiere a la venta de lotes se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado los bienes al cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los bienes hayan sido transferidos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Asimismo, se requiere que el cliente acepte los bienes de acuerdo al contrato de venta y que el Fideicomiso tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación. Con la entrega de los bienes se consideran transferidos los riesgos de obsolescencia y beneficios asociados a esos bienes.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El Fideicomiso tiene una obligación financiera que generan interés que corresponden a un préstamo realizado en el Banco Internacional S.A. que devengan intereses a tasas fijas y exponen al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

Los instrumentos financieros que generan intereses corresponden a inversiones certificados de depósito en el Banco Internacional S.A.; clasificadas como mantenidas hasta su vencimiento que devengan intereses a tasas fijas y exponen al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimiento son corrientes y a la naturaleza de estos activos.

La Fiduciaria coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política de la Fiduciaria es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

(IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA -	AAA / AAA -
Banco de Guayaquil S.A.	AAA / AAA	AAA / AAA

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activo financiero medido al costo		
Bancos	154.552	182.722
Activo financiero medido al costo amortizado		
Cuentas por cobrar	221.316	131.363
Otras cuentas por cobrar	3.817.929	1.095.846
Total activos financieros	<u>4.193.797</u>	<u>1.409.931</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado		
Obligaciones financieras	8.380.825	6.692.938
Cuentas por pagar	3.513.880	2.121.348
Otras cuentas por pagar	3.513.880	2.121.348
Total pasivos financieros	<u>15.408.585</u>	<u>10.935.634</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos (1)	<u>154.552</u>	<u>182.722</u>

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco Pichincha C.A, Banco Bolivariano C.A.; Banco Internacional S.A, y Banco Guayaquil S.A. los cuales son de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes (1)	140.087	131.242
Cuentas por cobrar terceros	<u>81.229</u>	<u>121</u>
	<u>221.316</u>	<u>131.363</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente valores por cobrar a Alberto Pazmiño Campoverde por US\$140.003 (2019: Clara Rosa Chavez por US\$131.159).

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipos a proveedores	<u>3.817.929</u>	<u>1.095.846</u>

- (1) Corresponden a anticipos entregados principalmente a la Compañía Recidiva S.A. por US\$ 3.670.015 (2019: US\$947.000) y a Espacios Urbanos S.A. (2019:

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

US\$40.729) por concepto de avance de obra de la construcción de los condominios del Fideicomiso.

9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Villas del Bosque E2 (1)	601.229	893.740
Villas del Bosque E3 (2)	3.394.837	4.739.317
	<u>3.996.066</u>	<u>5.633.057</u>

- (1) La Etapa E2 del Fideicomiso Villas del Bosque corresponde a 4 departamentos y 3 villas (2019: 7 departamentos y 3 villas).
- (2) La Etapa E3 del Fideicomiso Villas del Bosque corresponde a 23 villas (2019: 32 villas).

10. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Terrenos</u>		
Solar #1 Mz 195 (1)	368.667	368.667
<u>Construcciones en curso</u>		
Interes financiero (2)	1.907.289	1.192.641
Adecuación del terreno	1.033.441	1.035.546
Honorarios construcción de obra	768.420	711.973
Construcción	491.312	491.312
Interes terreno E3	94.291	94.291
Honorarios profesionales	47.729	47.729
Impuestos, tasas , permisos	39.060	39.060
Gestión	12.643	12.643
	<u>4.762.852</u>	<u>3.993.862</u>

- (1) Corresponde al terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario, el cual fue adquirido mediante escritura pública de compraventa (Véase Nota 1).
- (2) Corresponde a provisión del interés de los préstamos otorgados para la construcción del proyecto inmobiliario.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. OTROS ACTIVOS DERECHO FIDUCIARIO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Centro Comercial (1)	<u>830.330</u>	<u>874.800</u>

- (1) Corresponde al centro comercial que se encuentra ubicado en la Vía a la Costa, Km 21, perteneciente al área social primera etapa del proyecto inmobiliario Villas del Bosque, del cual se espera obtener rendimiento a futuro.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Tasa de rendimiento</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco Internacional S.A. (1)	9,00%	3.420.000	-
Banco Internacional S.A. (2)	10,04%	2.695.500	-
Banco Internacional S.A. (3)	9,00%	350.000	-
Banco Guayaquil S.A. (4)	9,96%	1.500.000	-
Banco Guayaquil S.A. (5)	9,96%	250.000	-
Banco Internacional S.A. (6)	9,12%	-	3.598.000
Banco Internacional S.A. (7)	9,12%	-	2.750.000
Banco Internacional S.A. (8)	9,12%	-	173.500
Intereses por pagar		<u>165.325</u>	<u>171.438</u>
		<u>8.380.825</u>	<u>6.692.938</u>

- (1) Corresponde a la obligación financiera contraída el 17 de septiembre del 2020 a 240 días y vence el 15 de mayo del 2021.
- (2) Corresponde a la obligación financiera contraída el 16 de junio del 2020 a 240 días y vence el 11 de febrero del 2021.
- (3) Corresponde a la obligación financiera contraída el 29 de diciembre del 2020 a 270 días y vence el 25 de septiembre del 2021.
- (4) Corresponde a la obligación financiera contraída el 14 de septiembre del 2020 a 182 días y vence el 15 de marzo del 2021.
- (5) Corresponde a la obligación financiera contraída el 11 de septiembre del 2020 a 180 días y vence el 10 de marzo del 2021.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (6) Correspondía a obligación financiera contraída el 12 de julio del 2019 a 181 días y venció el 9 de enero del 2020.
- (7) Correspondía a la obligación financiera contraída el 4 de diciembre del 2019 a 181 días y venció el 2 de junio del 2020.
- (8) Correspondía a la obligación financiera contraída el 27 de diciembre del 2019 a 181 días y venció el 25 de junio del 2020.

13. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Constituyentes (1)	886.540	886.540
Parbrane (2)	2.284.776	1.027.586
Proveedores (3)	188.850	207.222
María Alarcon	92.458	-
Espacios Urbanos	10.001	-
Pradorex	40.053	-
Francisco Alarcon	11.202	-
	<u>3.513.880</u>	<u>2.121.348</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 corresponde a valores por pagar a Bárbara Alarcón por US\$495.357; Ecuavia S.A. por US\$251.489; Dagasi S.A. por US\$125.038 y a Alaspasa S.A. por US\$14.655 por la construcción del proyecto inmobiliario, los cuales se cancelaran al momento de la liquidación del Fideicomiso
- (2) Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 corresponde a valores por pagar por concepto de préstamos con una tasa de interés del 2% y con vencimiento del 2 de octubre del 2021, los cuales se cancelarán al momento de la liquidación del Fideicomiso.
- (3) Corresponde principalmente a valores por pagar a Hormigones y Pisos Hormipisos Cía. Ltda. por US\$116.556 por compra de adoquines.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otras cuentas por pagar Parbane Terreno	572.408	572.408
Fondos de Garantía	200.416	222.291
	<u>772.824</u>	<u>794.699</u>

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

15. COSTOS PROVISIONADOS

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costos provisionados (1)	<u>611.344</u>	<u>882.931</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 corresponde a la provisión de los costos de la construcción de los inmuebles de la etapa 3, los mismos que se irán liquidando a medida que se vayan aceptando las facturas.

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(c) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente	-	(67.712)
Impuesto a la renta diferido	<u>(259.057)</u>	<u>(373.310)</u>
Cargo a los resultados integrales del año	<u><u>(259.057)</u></u>	<u><u>(441.022)</u></u>

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Diferencias temporarias	23.637	45.826
Pérdidas Tributarias sujetas a amortización	<u>-</u>	<u>236.868</u>
A liquidar después de 12 meses	<u><u>23.637</u></u>	<u><u>282.694</u></u>

El movimiento del impuesto diferido activo es el siguiente:

	Deterioro por VNR	Pérdida Tributaria	Total
Al 1 de enero del 2019	22.533	633.472	656.004
Débito a resultados por impuestos diferidos	-	<u>(373.310)</u>	<u>(373.310)</u>
Al 31 de diciembre del 2019	22.533	260.162	282.694
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(22.188)</u>	<u>(236.869)</u>	<u>(259.057)</u>
Al 31 de diciembre del 2020	<u><u>345</u></u>	<u><u>23.293</u></u>	<u><u>23.637</u></u>

(e) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	1.209	2.300
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	<u>2.125</u>	<u>2.536</u>
	<u><u>3.334</u></u>	<u><u>4.836</u></u>

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.
- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1.75% y del 2 al 2,75% respectivamente.

- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:
 - Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
 - El IVA podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
 - Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.
 - El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de auto-retención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:
 - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior.
 - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
 - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
 - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
 - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se prorroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2019, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2019. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.
- De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. INGRESOS CONTRATOS CLIENTES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Venta de bienes Proyecto Villas del Bosque etapa I	-	110.543
Venta de bienes Proyecto Villas del Bosque etapa II	291.492	716.886
Venta de bienes Proyecto Villas del Bosque etapa III	<u>1.381.706</u>	<u>1.436.842</u>
	<u>1.673.198</u>	<u>2.264.271</u>

(1) Corresponde principalmente a las ventas de departamentos y de villas del proyecto inmobiliario.

(b) Activos y Pasivos de contratos con clientes

Al 31 de diciembre el Fideicomiso ha reconocido los siguientes activos y pasivos de contratos con clientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costos incurridos para cumplir el contrato (1)	<u>763.648</u>	<u>855.430</u>
Total activo de contrato	<u>763.648</u>	<u>855.430</u>
Anticipos de clientes (1)	<u>4.265.528</u>	<u>4.714.199</u>
Total pasivo de contrato	<u>4.265.528</u>	<u>4.714.199</u>

(1) Corresponde principalmente a valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

18. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2020, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$151.906 (2019: US\$260.986) correspondientes a los valores entregados por los constituyentes.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.