

Fideicomiso Bosques del Sol

Información Financiera Suplementaria por
el período de 11 meses y 21 días terminado
el 21 de diciembre del 2017

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL

CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR EL TÍTULO II, SUBTÍTULO IV, CAPÍTULO IV, SECCIÓN IV, ARTÍCULO 15 DE LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>Contenido</u>	<u>Anexo</u>
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria	
Cumplimiento del objeto del Fideicomiso	1
Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso	2
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	3
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	4
Cumplimiento de lo establecido para emisores de valores	5

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Bosques del Sol.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Bosques del Sol, que incluyen el estado de activos netos en liquidación al 21 de diciembre del 2017, el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en activos netos en liquidación y de flujos de efectivo por el período de 11 meses y 21 días y un resumen de las políticas contables significativas, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha abril 16 del 2018.

La información financiera suplementaria adjunta del Fideicomiso Bosques del Sol por el período de 11 meses y 21 días terminado el 21 de diciembre del 2017, es presentada con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 15 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria, de acuerdo con las disposiciones mencionadas precedentemente.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión basados en nuestra auditoría, sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo y sobre la información financiera suplementaria, incluida en los Anexos 1 al 5, considerada en su conjunto. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

A la referida información financiera suplementaria, hemos aplicado los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos importantes cuando es considerada en conjunto con los estados financieros básicos por el período de 11 meses y 21 días terminado el 21 de diciembre del 2017.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administradora del Fideicomiso Bosques del Sol y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Abril 16 del 2018
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO
POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS
TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017**

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
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, a ser construido sobre un inmueble ubicado en la urbanización Puerta del Sol Machala, Provincia de El Oro, una vez alcanzado el punto de equilibrio del respectivo Proyecto, y con el dinero entregado por el Constituyente y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compra-venta o reservas.	X		

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Obligaciones de la Fiduciaria:			
Registrar el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del contrato del Fideicomiso o que llegaren a transferir en el futuro. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del mismo.	X		
Suscribir con el Gerente de Proyecto y Fiscalizador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización aprobado por la Junta del Fideicomiso.	X		
Suscribir el contrato de promesa de compra-venta del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el Proyecto, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. La promesa de compra-venta debe ser perfeccionada dentro del plazo máximo de treinta días contados a partir que la Fiduciaria haya certificado el punto de equilibrio del Proyecto.	X		
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 compra-venta o reserva según el texto que defina la Junta del Fideicomiso, sobre los bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto.	X		
Recibir de los promitentes compradores o reservantes, el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en la promesas de compra-venta o reservas.	X		
Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		
Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo.	X		
<p>Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del Proyecto. En caso que la Fiduciaria verifique y certifique que se ha cumplido el punto de equilibrio del Proyecto, principalmente deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suscribir con el propietario del inmueble correspondiente del Proyecto la respectiva escritura de compra-venta de tal inmueble, en los términos y condiciones aprobados por la Junta del Fideicomiso. • Pagar al propietario del inmueble correspondiente a este Proyecto, el valor pactado de la compra-venta de tal inmueble sobre el cual se piensa desarrollar el Proyecto, en la forma aprobada por la Junta del Fideicomiso. • Restituir o rembolsar al Constituyente, el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por el Constituyente antes de la constitución del Fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir todos los costos y gastos del Proyecto. • Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieran designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto. • Verificar a través del fiscalizador, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente del Proyecto o al Constructor u otros profesionales contratados, están siendo correctamente utilizados y justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. 	X		

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar a través del fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo Proyecto aprobado por la Junta de Fideicomiso, estén siendo cumplidos. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compra-venta o reserva. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de incumplimiento de los Promitente Compradores o Reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compra-venta o reservas, dar por terminado tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compra-venta o reservas de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, fiscalizador y Gerente del Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto. 	x		
<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes que hayan cumplido en su totalidad con las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compra-venta, una Escritura de Compra-venta de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Transferir a favor del Beneficiario, a título de restitución Fiduciaria y de forma total o parcial, cualquier resultado o remanente del respectivo Proyecto que exista en el patrimonio del Fideicomiso. 	X		
<p>Una vez cumplido el punto de equilibrio del respectivo Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin que el producto de los mismos sea destinado para el desarrollo del Proyecto.</p>	X		

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL

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 POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017

En abril 3 del 2017, con base a lo indicado en la cláusula vigésima primera de la escritura del fideicomiso, mediante acta de sesión de Junta de Fideicomiso se resolvió aprobar la liquidación del Fideicomiso Bosques del Sol, debido a que el mismo cumplió el objeto por el cual fue creado.

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL

OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Bosques del Sol por el período de 11 meses y 21 días terminado el 21 de diciembre del 2017 se emitió sin salvedades con fecha 16 de abril del 2018.

Tal como está indicado en el Anexo 1 del presente informe y en las notas a los estados financieros, presentados por separado, el objeto del Fideicomiso es el desarrollo de un proyecto inmobiliario, a ser construido sobre un inmueble ubicado en la urbanización Puerta del Sol Machala, Provincia de El Oro, una vez alcanzado el punto de equilibrio del respectivo Proyecto, y con el dinero entregado por el Constituyente y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compra-venta o reservas.

Al 21 de diciembre del 2017, los aportes representan recursos líquidos entregados por el Constituyente, Promotores Inmobiliarios PRNOBIS S.A. por US\$160,214. En junio y diciembre del 2017, el Fideicomiso entregó al Constituyente remanentes patrimoniales por US\$210,541 y 116,571 en bienes inmuebles distribuidos en 1 departamento y 8 parqueos y cesión de derechos de cobro y US\$296,312 en efectivo. Adicionalmente, el Fideicomiso cedió pasivos al Constituyente por US\$49,709.

FIDEICOMISO BOSQUES DEL SOL

**CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES
POR EL PERÍODO DE 11 MESES Y 21 DÍAS
TERMINADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017**

La verificación del cumplimiento de este punto "No Aplica" en razón que, tal como se indica en el Anexo 1 del presente informe y en las notas a los estados financieros por el período de 11 meses y 21 días terminado el 21 de diciembre del 2017, presentado por separado, el objeto del Fideicomiso Bosques del Sol es el manejo de los recursos resultantes de la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo.

En razón de lo comentado precedentemente, no se presenta un informe por separado como emisor de valores requerido por el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV).
