

**FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

---

**CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**Por el año terminado el  
31 de diciembre del 2021**

## **FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

### **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 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Anexo</u></b>
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 de este.	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
Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.	6
Información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores (LMV) y sus resoluciones	7

#### **Abreviaturas utilizadas:**

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
JPRMF	-	Junta Política y Regulación Monetaria Financiera
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	<b>Fideicomiso Santa Marianita</b>

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:  
(Administradora Fiduciaria del **Fideicomiso Santa Marianita**)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Santa Marianita** (“El Fideicomiso”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 10 de mayo del 2022.

La información financiera suplementaria adjunta del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, 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 (CNV) así como las normas establecidas por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF) y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. La Fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria del Fideicomiso, 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 7, considerada en su conjunto. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 materiales cuando es considerada en conjunto con los estados financieros básicos por el año terminado el 31 de diciembre del 2021.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Fiduciaria del **Fideicomiso Santa Marianita** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

*Russell Bedford Ecuador S.A.*

**RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.**  
SCVS - RNAE. No. 337  
Guayaquil, Mayo 10 del 2022

**Ramiro Pinto F.**  
**Socio**  
Licencia Profesional No. 17-352

**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

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
<b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b>  El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa.		X	

---

**ESPACIO EN BLANCO**

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<b>Obligaciones de la Fiduciaria:</b>			
Recibir y registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se genere durante el desarrollo de su objeto.	X		
Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios el fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la junta en fideicomiso.	X		
Suscribir con el gerente del proyecto, fiscalizador y comercializador los contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización aprobados por la junta de fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o el punto de equilibrio de casa fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por la fase en la que sí se haya cumplido el punto de equilibrio. Los honorarios del gerente del proyecto, fiscalizador y del comercializador previo a la certificación del punto equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los prominentes compradores de las fases en las que aún no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzar el punto de equilibrio del proyecto y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios a cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto, realizador y del comercializador.			X
Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: 1) Las especificaciones del proyecto y de las de una determinada fase del proyecto; 2) La fecha arranque de dicha fase del proyecto; 3) Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del inmueble que permite el desarrollo del proyecto; la Fiduciaria podría iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; la Fiduciaria podrá iniciar conversación de los bienes individualizado del proyecto; realizar publicidad sobre esto o invitar al público a participar en el proyecto, y además podrá proceder a:			X

**ESPACIO EN BLANCO**

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>- Celebrar con los prominentes compradores designados por el comercializador o por quien esté determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que debe entregar al Fideicomiso los prominentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de la promesa de compraventa, más el dinero que aporte o presten los constituyentes al Fideicomiso, se concluye en su totalidad dicha fase. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que hayan sido objeto de promesa de compraventa suscritos con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido comprometidos en venta a otros promitentes compradores. Sacar además que los programas de difusión, campaña publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente fideicomiso, representado por la fideicomiso, representado por la Fiduciaria será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones ante señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que llegan al producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con esta disposición.</p>			X
<p>Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entrega, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria, en nombre del fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente que llegara a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de una determinada fase del proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de referida fase del proyecto deberán ser destinadas para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto.</p>			X

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo de inversión de renta fija que escojan la junta del fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.			X
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para dar inicio su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la junta del fideicomiso. La obligación de obtener dicho permiso será de los Constituyentes. Adicionalmente, revisar los gastos preliminares que aprueben la junta de fideicomiso o la persona que está determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto equilibrio del proyecto y de la correspondiente fase el proyecto, únicamente podrán ser realizado con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregadas fideicomiso por los prominentes compradores.			X
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto equilibrio del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.			X
En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio al proyecto, la Fiduciaria, su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá:			X
- Informar al gerente del proyecto, fiscalizador y comercializador, fiscalizador y comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.			X
- Transferir a los promitentes compradores de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de la promesa de compraventa, más los intereses, neto de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al fideicomiso.			X
- Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el inmueble y cualquier remanente que existiere en el fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.	X		
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.	X		

**ESPACIO EN BLANCO**

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reembolsar a los Constituyentes, el monto de recursos que estos hubieren utilizado para cubrir los gastos preoperativos, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto o de la correspondiente fase, siempre y cuando la Junta del Fideicomiso haya aprobado realizar tal reembolso, se entreguen a la fiduciaria las facturas de reembolso correspondientes y tales gastos que se hayan presupuestados y se hallan verificados por el fiscalizador.</li> <li>- Contratar el constructor designado en el presente contrato, así como los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieren para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieran sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente del proyecto de así haberlo autorizado en la junta del fideicomiso.</li> <li>- Entregar, previo visto bueno del correspondiente gerente del proyecto y fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente gerente de proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 días calendario contado desde que la fiduciaria le hubiera requerido por escrito la entrega de los fondos. Los beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a títulos fiduciarios al fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. Se aclara que, una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dichas fases del proyecto.</li> <li>- Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente del proyecto o constructor, seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

**ESPACIO EN BLANCO**



**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de las respectivas fases del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales, de existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.</li> </ul>			<b>X</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de las respectivas fases 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 esta tome las medidas que correspondan.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las sesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria sí cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.</li> </ul>			<b>X</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 con lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien esté determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>			<b>X</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente del proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.</li> </ul>			<b>X</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto.</li> </ul>			<b>X</b>

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: 1) obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; 2) se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores de cada una de las fases del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, 3) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorario y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria , o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios.</p>			X
<p>- En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del fideicomiso para las transferencias previstas en los numerales.7.4.8.11 y 7.4.8.12 , el Fideicomiso podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del fideicomiso que no se hubieran comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decirlo la junta el fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso contare o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la referida transferencia serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p>			X
<p>- Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del fideicomiso y desarrollo de dicha fase, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.</p>			X
<p>- Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la junta del fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que está determine, construir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta el fideicomiso.</p>			X

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.			X

---

**ESPACIO EN BLANCO**

**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 DE ESTE POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

Tal como está indicado en la Nota 1 del informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Santa Marianita** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, no se mencionan hechos o situaciones que impidieron o retrasaron de manera sustancial el normal desarrollo del negocio Fiduciario relacionado con la ejecución y/o terminación del mismo.

---

**ESPACIO EN BLANCO**

**OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Santa Marianita** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 se emitió sin salvedades con fecha 10 de mayo del 2022 por ende concluimos que los bienes del patrimonio del negocio fiduciario son razonables.

---

**ESPACIO EN BLANCO**

**CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

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 año terminado el 31 de diciembre del 2021, presentado por separado, el Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa.

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).

---

**ESPACIO EN BLANCO**

**PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

El presente Anexo "No Aplica" en virtud que el **Fideicomiso Santa Marianita** no tiene saldos materiales por cobrar a empresas vinculadas por el año terminado el 31 de diciembre del 2021.

---

**ESPACIO EN BLANCO**

**INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS RESOLUCIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

<b><u>DESCRIPCIÓN</u></b>	<b><u>COMENTARIOS</u></b>
<b>6.1</b> Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF).	Las actividades realizadas por la Compañía se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y los reglamentos que rigen su actividad económica y giro de negocio así como la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF)
<b>6.2</b> Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría en la revisión de los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), realizamos pruebas de Diseño-Implementación y Eficacia Operativa a los controles claves de los procesos de negocios y su sistema de control interno.</p> <p>En nuestro Informe de Comunicación de Debilidades en el Control Interno dirigido a la Fiduciaria no se identificaron hallazgos y/o recomendaciones alguna que afecten la razonabilidad de la presentación de los estados financieros de acuerdo a la base contable del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y que ameriten ser informadas.</p>
<b>6.3</b> Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	<p>De acuerdo a disposiciones legales vigentes emitidas por el organismo de control tributario, la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado hasta el 31 de julio del 2022.</p> <p>De nuestros procedimientos de auditoría hemos evidenciado que el Fideicomiso durante el año 2021, ha cumplido con la presentación y pago de las declaraciones obligatorias de impuestos en los formularios virtuales de la plataforma del Servicio de Rentas Internas (SRI) en cuanto a la información de ventas (facturación), compras, Iva en ventas-compras, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y de IVA, entre otros. Hemos revisado la conciliación tributaria y validado los gastos no deducibles para la determinación de la base imponible y cálculo del impuesto a la renta causado, si hubieren.</p>
<b>6.4</b> Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores.	Hemos evidenciado que el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 y hasta la fecha de emisión del presente informe, se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas y reguladas por la Ley de Mercado de Valores en relación con los siguientes organismos de control: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) y Servicio de Rentas Internas (SRI).
<b>6.5</b> Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	No se han evidenciado medidas correctivas relacionados con informes de periodos anteriores del Fideicomiso.