

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

**CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

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

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

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

<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 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	-	Fideicomiso Villas del Bosque



Russell Bedford
taking you further

**Russell Bedford
Ecuador S.A.**

Av. República OE3-30 y Ulloa.
Edificio Pinto Holding
Teléfono (593-2) 2922885 – 2923304
Quito

Av. José Castillo y Justino Cornejo
Edificio Kennedy Business
Teléfono (593-4) 5024297
Guayaquil

www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Villas del Bosque** (“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 de 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 importantes 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 Villas del Bosque** 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
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El Fideicomiso 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, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.</p>	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
Obligaciones de la Fiduciaria:			
Instrucciones Específicas: 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.	X		
Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		
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.	X		
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.	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
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; - 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; - 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; - 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; 	X		
	X		
	X		
	X		
	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 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; (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 labores de liquidación del Fideicomiso.</p>			X
<p>- 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) 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,</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
<p>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.</p>			X
<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>			
<p>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 del Fideicomiso</p>		X	
<p>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 sí 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.</p>	X		
<p>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 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.</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
<p>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 la 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.</p>	X		
<p>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.</p>	X		
<p>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.</p>	X		
<p>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.</p>	X		
<p>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 las 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.</p>	X		
<p>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;</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
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		
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 informes, 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.	X		
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:	X		
o 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;			X
o Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;			X
o 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,			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
<p>o 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			X
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.	X		
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.	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 e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.	X		

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 Villas del Bosque** 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 Villas del Bosque** 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 el valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario es razonable.

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 de un proyecto inmobiliario, ubicado en el sector uno, comuna Casas Viejas, parroquia Chongón del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie aproximada de 93,900m², 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 Villas del Bosque** 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

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>COMENTARIOS</u>
6.1 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)
6.2 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>
6.3 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>
6.4 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).
6.5 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.