

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

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

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

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

CONTENIDO:

1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	3
1.1. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores	3
1.2. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores	5
1.3. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso	7
1.4. Opinión del auditor independiente sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	9
2. VERIFICACIONES ADICIONALES	11
2.1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO	17
3.1. Evaluación del control interno	17
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	17
4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS	19
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	19
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	19
4.3. Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo	19
5. ANEXOS	20
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	20
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	21
5.3. Carta a la gerencia	22
6. Carta a la gerencia	22

OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

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

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** ha dado cumplimiento en los aspectos sustanciales de las actividades y obligaciones legales de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2017.

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante de mercado de valores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** con fecha 26 de enero del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, enero 26, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

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

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** al 31 de diciembre de 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 no incluyen medidas correctivas a implementar, no expresamos una opinión de auditoría respecto al cumplimiento a las medidas correctivas de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas medidas.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** con fecha 08 de febrero del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, enero 26, 2018
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

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

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2017.

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** con fecha 26 de enero del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, enero 26, 2018
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

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

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 31 de diciembre del 2017

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL** con fecha 26 de enero del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, enero 26, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

VERIFICACIONES ADICIONALES

VERIFICACIÓN DE QUE LA CONTABILIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Véase el contenido de las notas a los estados financieros en el informe de auditoría (Nota 1 y 3) sobre las principales políticas contables a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, y en las cuales se detalla cuál es el objeto del Fideicomiso.

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

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto administrar las suites que conforman el Edificio Torre Sol 1 Apart Suite -Guayaquil, ubicada en la avenida Juan Tanca Marengo en el sector de Ciudad del Sol del cantón y ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, para lo cual contrató al Fideicomiso Guayhost (Hotel Howard Johnson), como operador, el mismo que facilitara el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.</p> <p>Con fecha 29 de abril del 2016, la calidad de Operador de las Suites pasó a la compañía Guayhost S.A. a través de la suscripción del contrato de administración y servicios complementarios.</p>	X		

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Instrucciones Fiduciarias:			
<ul style="list-style-type: none"> Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento o que llegare a transferir en el futuro para conformar el fondo pre operativo y todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa pre operativa del negocio; y, todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Suscribir con el Fideicomiso Guayhost, el contrato de administración y servicios complementarios aprobado por el Constituyente, pero sujeto a condición resolutoria, la cual consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Celebrar con los Constituyentes Adherentes designados por el Constituyente o por quien esta determine, contratos de convenios de adhesión y registrar el aporte en efectivo correspondiente, aporte que servirá para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, incluso en el caso de no alcanzarse el punto de equilibrio. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Suscribir con los Constituyentes Adherentes el contrato de comodato sobre las suites, dichos contratos deberán estar sujetos a condición resolutoria, la cual consiste en el hecho de que dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa; las suites serán entregadas al correspondiente Constituyente adherente en caso de que se dé por terminado el contrato de comodato por no haberse cumplido el punto de equilibrio. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Aperturar 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 el Constituyente en la etapa pre operativa y la Junta del Fideicomiso en la etapa operativa, así como invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja el Constituyente en la etapa pre operativa y la junta del Fideicomiso en la etapa operativa, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior "AA" para el caso de Instituciones Financieras del país y "A-para el caso de Instituciones Financieras del exterior 	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los gastos preliminares que apruebe el Constituyente para la etapa pre operativo, Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por el Constituyente, los mismos que conforman el fondo pre operativo, o por los Constituyentes Adherentes 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá: <ul style="list-style-type: none"> a) Informar al Fideicomiso Guayhost que el contrato de administración y servicios complementarios se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo; b) Informar a los Constituyentes Adherentes que el convenio de adhesión y contrato de comodato se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y devolver a estos las suites y cualquier remanente que existiere previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente convenio de adhesión, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso; c) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio para dar inicio a la etapa operativa del negocio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá: <ul style="list-style-type: none"> a) Declarar el inicio de la etapa operativa del negocio; b) Convocar a los Constituyentes Adherentes que a la presente fecha existan, a una asamblea en la que se designaran a dos vocales que representaran a los Constituyentes adherentes existentes a la presente fecha y a los que se adhieran en el futuro en la Junta del Fideicomiso. La designación se hará por mayoría simple de votos de los Constituyentes Adherentes asistentes a la reunión. Esta asamblea también deberá ser convocada por la Fiduciaria, cuando se debe reemplazar a cualquier, miembro de la Junta del Fideicomiso por ausencia definitiva; 	X		
	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>c) Entregar en administración las suites, con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento a favor Fideicomiso Guayhost quien actuará por intermedio de su operador. El honorario por la administración de las suites que está obligado a pagar al Fideicomiso deberá estar estipulado en el contrato de administración y servicios complementarios. Esta administración comprenderá entre otras actividades:</p> <p>i. Mantenimiento y custodia de las suites;</p> <p>ii. Promoción para el arrendamiento de las suites;</p> <p>iii. Realización de todos los pasos operativos vinculados al arrendamiento de las suites; y</p> <p>iv. Dar todos los servicios complementarios hoteleros a los arrendatarios de las suites. El Fideicomiso Guayhost, deberá proveer de todo el personal y la infraestructura humana y de servicios para la administración de las suites, el que no tendrá ningún tipo de relación laboral ni de ningún otro tipo con el Fideicomiso.</p>	X		
d) Cobrar y recibir del Fideicomiso Guayhost los valores correspondientes que se generen en el cumplimiento del objeto del contrato de administración y servicios complementarios;	X		
e) Pagar al Fideicomiso Guayhost el honorario pactado en el contrato de administración y servicios complementarios por la administración de las suites así como proceder al reembolso de todos los costos y gastos generados por dicha administración, así como pagar los costos, gastos y honorarios por concepto de mantenimiento de la franquicia "Howard Johnson" y que consten en el presupuesto aprobado por la Junta de Fideicomiso;	X		
f) En caso de incumplimiento de los Constituyentes Adherentes, de las obligaciones que asumieron en el convenio de adhesión y/o en el contrato de comodato, dar por terminados tales contratos, previa aprobación de la Junta de Fideicomiso, y en la forma establecida en los mismos y cobrar las multas a que hubiera lugar;	X		
g) Registrar en la contabilidad del Fideicomiso todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa operativa del negocio y que han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales; Continuar celebrando con los Constituyentes Adherentes los convenios de adhesión y los contratos de comodato;	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>h) Transferir a favor de cada Constituyente Adherente, a título de restitución Fiduciaria, las utilidades netas que genere el negocio, las mismas que se calcularan tomando como base el número de metros cuadrados de su correspondiente suite así como el tiempo que permanencia del Constituyente Adherente en el Fideicomiso en el periodo del cual se realizara la repartición, tomando como referencia la fórmula de cálculo que se encuentra detallada en el anexo uno que formara parte integrante del presente instrumento. La entrega de las utilidades netas del primer año, se hará al finalizar el primer ejercicio económico completo; y, a partir del segundo año, con la periodicidad que establezca la Junta del Fideicomiso, la que no podrá ser inferior a cuatro meses. Una vez realizada la repartición de las utilidades netas y cubierto todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por el desarrollo del negocio, de existir un remanente podrá ser repartido de igual forma, conforme se indica en el presente numeral, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso;</p>	X		
<p>i) Contratar una Auditora Externa previa aprobación de la Junta de Fideicomiso, para que audite los resultados del negocio, con la periodicidad determinada por la Fiduciaria. El pago a la auditora externa se hará con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir los recursos en el Fideicomiso deberán proveerlo los Constituyentes Adherentes, en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su suite, alícuota que será determinado por la Fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato. De no proporcionarse los recursos necesarios, la Fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de esta obligación, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.</p>	X		
<p>j) Otorgar procuración judicial a favor de un Abogado, con el fin de que este, por cuenta del Fideicomiso, inicie en contra de cualquiera de los Constituyentes Adherentes o los Subarrendatarios de las suites o del Fideicomiso Guayhost, de los representantes de estos, o de cualquier tercero, las acciones civiles y penales de las que se crea asistido por cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas por los antes mencionados en el presente contrato o en cualquier otro instrumento contractual, o. para que asuma la defensa del Fideicomiso en caso de que existan conflictos o controversias. La contratación se hará con los recursos con lo que cuente el Fideicomiso. En caso de no existir los recursos en el Fideicomiso deberá proveerlo lo Constituyentes Adherentes, en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su suite, alícuota que será determinado por la Fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato, de no proporcionarse los recursos necesarios, la Fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de esta obligación, y no tendrá responsabilidad, alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo;</p>	X		
<p>k) Una vez que se haya terminado el plazo de vigencia de administración y servicios complementarios:</p> <p>i. Restituir a los Constituyentes Adherentes la tenencia de las suites con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento.</p>			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> ii. Transferir a los Constituyentes Adherentes, los remanentes en dinero que Fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos, honorarios y generados por la constitución, administración, y liquidación del Fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros a del contrato de constitución. 			X
<ul style="list-style-type: none"> iii. Liquidar el fideicomiso 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Una vez que la Fiduciaria verifique: <ul style="list-style-type: none"> a) Que el número de contratos de convenio de adhesión y comodato de las suites, disminuya de los 20 contratos que como mínimo deberán existir durante la vigencia del Fideicomiso; o, b) Que el contrato de prestación de servicios complementario se dé por terminado por cualquier razón o circunstancia o por petición expresa del Fideicomiso Guayhost cuando el negocio al cierre de un ejercicio económico no generó los resultados esperados en el presupuesto aprobado por la Junta de Fideicomiso; proceder a: <ul style="list-style-type: none"> • Restituir a los Constituyentes Adherentes la tenencia de las suites con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento; • Transferir a los Constituyentes Adherentes, los remanentes en dinero que existieren en el Fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, y liquidación del Fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros del contrato de constitución y, • Liquidar el Fideicomiso. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias, de tal manera que no sea una falta o insuficiencia de instrucción expresa la que de alguna manera impida o retarde su cumplimiento 	X		

EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

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

Ambiente de control

Integridad y valores éticos

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

Administración y Desarrollo del Talento Humano

El Departamento de Talento Humano contribuye al logro de objetivos corporativos, para lo cual cuenta con políticas y planes de desarrollo del personal a través capacitación, políticas de compensación, selección y contratación, de salud ocupacional y bienestar logrando así una gestión adecuada.

Administración de riesgos y actividades de control

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

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

Información y comunicación

Administración de la información, sistemas de información y comunicación

La información se genera de manera eficiente e integrada, la información contable y operativa se encuentra integrada por diferentes módulos, lo que permite el acceso a la misma de cualquier usuario aprobado, adicionalmente el sistema de archivo físico permite obtener documentación oportuna y luego de un período los documentos son almacenados y administrados por un proveedor externo.

Monitoreo

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

RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

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

REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS

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

Los resultados de nuestras pruebas reflejan que el Fideicomiso tiene la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha.

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

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

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

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017, no se han presentado hechos o situaciones que hubieren impedido el normal desarrollo del negocio fiduciario.

ANEXOS

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUScriptor DEL INFORME

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nancy Paulina Proaño Chilcañar". The signature is stylized with large loops and a horizontal line across the middle.

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

1712311925

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA

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



Jorge Andrés Gordón Carvajal

1721881124



David Vladimir Primintela Mera

1724240278



Santiago Javier Anasi Cajape

1723401764



Alfredo Patricio Cruz Jaramillo

1715064497

CARTA A LA GERENCIA

Guayaquil, enero 26 del 2018

Señores.

Fideicomiso S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles

Ciudad.-

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**, por el año que terminó el 31 de diciembre del 2017, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno, ya que la Administración del Fideicomiso es la única responsable por el diseño y operación del mismo.

Para asistirnos en completar nuestra auditoría de manera oportuna, hemos desarrollado algunos de nuestros procedimientos de auditoría y, como resultado de tales procedimientos, hemos determinado que no existen observaciones de control interno a ser consideradas y reportadas.

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

Atentamente,



ETL-EC AUDITORES S.A.

Nancy Proaño