

PIEDRA LARGA

DEPENDIENTES

FIDEICOMISO GARANTÍA PIEDRA LARGA

**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 GARANTÍA PIEDRA LARGA

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	18
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

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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GARANTÍA PIEDRA LARGA** 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** con fecha 27 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

EtF-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** al 31 de diciembre de 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO GARANTÍA PIEDRA LARGA** 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** con fecha 27 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GARANTÍA PIEDRA LARGA** 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** con fecha 27 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.
Guayaquil, abril 27, 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GARANTÍA PIEDRA LARGA** 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA** con fecha 27 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 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 principal crear múltiples, pero al mismo tiempo, individualizados mecanismos de garantía, en virtud de los cuales, un bien inmueble determinado de propiedad del Fideicomiso, constante dentro de un registro de Deudor, sirva para garantizar a un Acreedor incorporado (Fideicomiso Piedra Larga) por los créditos asumidos a su favor por un Deudor adherente en particular, todo lo cual quedara debidamente detallado en el respectivo convenio de adhesión.</p>	X		

CONTENIDO

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
<p><u>Instrucciones fiduciarias</u></p> <p>La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registrar y contabilizar: <ul style="list-style-type: none"> a) Los recursos dinerarios que sean aportados y transferidos, en los casos, términos y condiciones estipulados en el presente Fideicomiso. X b) Cuando el aporte y transferencia al Fideicomiso consista únicamente en recursos dinerarios, se lo hará: <ul style="list-style-type: none"> i. Mediante la entrega de un cheque girado a la orden del Fideicomiso o mediante transferencia bancaria a la cuenta del Fideicomiso designada por la Fiduciaria, y X ii. La Fiduciaria entregará, por instrumentó privado, un simple recibo, cuando así sea requerida. X • Para cada caso de suscripción de convenios de adhesión y aporte y transferencia de inmuebles al Fideicomiso, cumplir con lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> a) Suscribir, mediante escritura pública, convenios de adhesión con los aportantes y deudores determinados por el Constituyente. X b) Registrar y contabilizar como de propiedad del Fideicomiso, dentro de los respectivos registros, los inmuebles que sean aportados y transferidos al Fideicomiso por parte de los respectivos aportantes, el aporte y transferencia de propiedad de los inmuebles deberá verificarse mediante: <ul style="list-style-type: none"> i. La suscripción, por escritura pública, del respectivo convenio de adhesión; y, X ii. La inscripción de tal aporte y transferencia de dominio en el registro de la propiedad correspondiente. El trámite de escrituración e inscripción del respectivo convenio de adhesión estará a cargo del respectivo aportante y deudor, a menos que el Acreedor autorice que lo realice otra persona. El aportante y deudor deberán cubrir los honorarios, costos, gastos y tributos necesarios para tal efecto y se obligan a entregar a la Fiduciaria una copia certificada he inscrita de la escritura a través de la cual se instrumente y perfeccione tal convenio de adhesión. X 			

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>c) En el caso que así lo solicite el respectivo Acreedor, constituir hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble aportado a través del convenio de adhesión, a favor del respectivo Acreedor señalado en el referido convenio de adhesión y con el fin de garantizar las obligaciones del correspondiente Deudor estipulado en el indicado convenio de adhesión. utilizando al efecto, única y exclusivamente, el texto de aprobado por el respectivo Acreedor. Dicha hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble podrá formar parte de la escritura a través de la cual se instrumente el convenio de adhesión. El trámite de escrituración e inscripción de la hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble estará a cargo y cargo del respectivo aportante y deudor, a menos que el Acreedor autorice que lo realice otra persona</p>	X		
<p>d) El aportante y deudor deberán cubrir los honorarios, costos, gastos y tributos necesarios para tal efecto y se obligan a entregar a la Fiduciaria una copia certificada e inscrita de la escritura a través de la cual se instrumente y perfeccione tal hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble. De no realizarse dicho trámite oportunamente o no cancelarse los valores necesarios para tal efecto, la Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.</p>	X		
<p>e) A partir de la información constante en los respectivos registros, suscribir a nombre del Fideicomiso un contrato de comodato precario sobre el respectivo inmueble, de acuerdo a las instrucciones generales de la Junta del Fideicomiso, a favor del correspondiente apostante, utilizando al efecto, única y exclusivamente, el texto aprobado por la Junta de Fideicomiso. Tal contrato de comodato precario podrá formar parte del convenio de adhesión.</p>	X		
<p>• Recibir anualmente de parto del respectivo Acreedor:</p>			
<p>a) Dentro de los siguientes treinta (30) días calendario posteriores a la fecha máxima de pago el original de los comprobantes de pago de todos los tributos aplicables sobre los respectivos inmuebles. Se aclara que el deudor es el responsable del pago de tales tributos. sin embargo será el Acreedor quien entregará a la Fiduciaria los comprobantes de pago respectivos. De no cumplirse con esta obligación, la Fiduciaria no realizará gestión alguna, y no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.</p>	X		
<p>b) Dentro de los siguientes treinta (30) días calendario posteriores a la fecha de contratación o de vencimiento de la póliza de seguro contra todo riesgo sobre los respectivos inmuebles, una copia o certificación de la correspondiente contratación renovación de la póliza de seguro. Se aclara que es el deudor el responsable del pago de tal contratación o renovación de la póliza de seguro, sin embargo será él Acreedor quien entregará a la Fiduciaria la copia o certificación de la respectiva contratación o renovación. También se aclara de manera expresa que el Fideicomiso no será Beneficiado, directo ni indirecto, de dicha póliza de seguro, toda vez, que cada Acreedor será Beneficiario de las mismas. De no cumplirse con esta obligación, la Fiduciaria no realizará gestión alguna, y no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.</p>	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Inscribir en los registros del Fideicomiso, las cesiones y transferencias que un Acreedor puede hacer respecto de los derechos fiduciarios de Acreedor que le corresponden sobre determinados registros en virtud del presente Fideicomiso y de los respectivos convenios de adhesión. A fin de que tales cesiones y transferencias sean registradas por la Fiduciaria, deberán haberse efectuado por escrito, cumpliendo con todas las formalidades legales y reglamentarias vigentes al momento de la cesión y transferencia. En el documento suscrito entre cedente y cesionario además deberán constar las siguientes declaraciones expresas: <ul style="list-style-type: none"> a) De los registros sobre los cuales recaen los derechos fiduciarios de Acreedor materia de la cesión; b) Del Cedente, en el sentido de que la cesión se efectúa sin reserva ni limitación alguna; y, c) Del Cesionario, en el sentido de que asume todos los derechos y obligaciones que le correspondían al cedente en virtud de tales registros 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Iniciar y desarrollar el procedimiento convencional de enajenación estipulado en la cláusula undécima del presente instrumento, cuando reciba de parte del respectivo Acreedor una comunicación escrita por medio de la cual se señale que el correspondiente deudor ha incurrido en mora, total o parcialmente, en el pago de sus obligaciones. El inicio y desarrollo del procedimiento convencional de enajenación será posible, siempre que el respectivo Acreedor se encuentre al día en sus correspondientes obligaciones dinerarias ante el Fideicomiso y la Fiduciaria, esto es las estipuladas tanto para el Acreedor como para sus respectivos deudores, en el presente Fideicomiso y en los respectivos convenios de adhesión. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de que dentro del procedimiento convencional de enajenación se haya vendido el inmueble correspondiente, con el producto de tal venta, abonar o cancelar las obligaciones respectivas, según corresponda y los recursos obtenidos lo permitan. Al efecto, se cumplirá con lo dispuesto en el numeral "11.10" de la cláusula undécima del contrato de constitución. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de que dentro del procedimiento convencional de enajenación, el Acreedor hubiere optado por recibir el inmueble correspondiente en dación en pago de las obligaciones respectivas, transferir tal inmueble a dicho título de dominio, a favor del respectivo Acreedor o a favor de un tercero designado expresamente y por escrito por tal Acreedor. Al efecto, se cumplirá con lo dispuesto en el numeral "11.11" de la cláusula undécima del contrato de constitución. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • En caso que se inicie el procedimiento convencional de enajenación sobre un determinado inmueble y el Acreedor correspondiente así lo solicite por escrito, terminar el comodato precario otorgado a favor del respectivo aportante y encargar la tenencia y administración de tal inmueble a las personas naturales o jurídicas designadas por el Acreedor correspondiente. Se deja expresa constancia que de producirse este evento, los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la tenencia y administración de los inmuebles deberán ser asumidos por el respectivo Acreedor a nombre del correspondiente deudor, acreciendo el monto pagado a las obligaciones adeudadas por tal deudor a favor del respectivo Acreedor. 			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • En caso que se termine el comodato precario sobre un determinado inmueble y los respectivos comodatarios no desalojaren los inmuebles de inmediato, el Fideicomiso podrá ocupar sin necesidad de requerimiento o autorización alguna los referidos bienes, sin perjuicio del derecho de iniciar todas las acciones legales que le asistan a fin de obtener la restitución, desalojo y desocupación inmediata de los mismos, contratando para el efecto, las personas naturales o jurídicas designadas por el Acreedor correspondiente. Se deja expresa constancia que de producirse este evento, los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el cumplimiento de esta instrucción deberán ser asumidos por el respectivo Acreedor a nombre del correspondiente deudor, acreciendo el monto pagado a las obligaciones adeudadas por tal deudor a favor del respectivo Acreedor. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Dar por terminado un determinado convenio de adhesión y el convenio de comodato sobre el correspondiente inmueble y restituir el inmueble aportado a través de dicho convenio y los recursos dinerarios contabilizados dentro de su respectivo registro a favor del aportante que lo transfirió al Fideicomiso, una vez que: <ul style="list-style-type: none"> a) Se hayan cancelado totalmente las obligaciones del respectivo deudor para con el respectivo Acreedor garantizadas a través de dicho convenio de adhesión, de acuerdo a la certificación que deberá ser otorgada por el respectivo Acreedor, o éste último autorice por escrito realizar dicha restitución a pesar de no hallarse cancelados dichas obligaciones; y b) Se hayan cancelado todos los costos, gastos y tributos en los que haya incurrido y/o deba incurrir el Fideicomiso, en el desarrollo de las distintas instrucciones fiduciarias, en lo que guarde relación directa con el respectivo registro, incluyendo todos aquellos que se deriven de la restitución y transferencia del Inmueble. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden dicha restitución serán de exclusiva cuenta del respectivo aportante a favor de quién se realice la misma, a cuyo cargo estará también la obligación de realizar todas las gestiones y trámites pertinentes para él perfeccionamiento de tal restitución. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Una vez que se verifiquen las causales de terminación del presente Fideicomiso, según lo determinado en la cláusula décima quinta del contrato de constitución, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, proceder a: <ul style="list-style-type: none"> a) De existir recursos dinerarios o inmuebles dentro de los respectivos registros, proceder a restituir los mismos a los respectivos Aportantes. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del respectivo apostante. De no poder hacerlo se podrán consignar los mismos ante un Juez de lo civil, a costo de los respectivos Apostantes, y, b) Proceder con la liquidación del Fideicomiso, según lo dispuesto en la cláusula décimo sexta de éste instrumento. 			X
			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para el cabal cumplimiento de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, de tal manera que no sea la falta de instrucciones o referencias expresas, las que impidan el cumplimiento integral de las mismas. En todo caso, las partes aclaran de manera expresa que la responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas. 	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.

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.

Las conclusiones
de esta revisión son:

INDICIOS O PRESUNCIAS:

En cuanto a los resultados de
funcionamiento, las informaciones
prestadas y otros Reglas y
Compañías, Valores y Seguridad.

REVELACIÓN DE LOS HECHOS CONVINCIENTES Y QUE RETARAN LA INVESTIGACIÓN DEL CASO

Respecto al caso anterior
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 and written over a faint, illegible stamp.

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

C.I. 1712311925

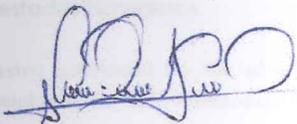
CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA

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, abril 27 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 GARANTÍA PIEDRA LARGA**, 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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nancy Proaño', is written over a horizontal line.

Nancy Proaño