

FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

**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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

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	16
3.1. Evaluación del control interno	16
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	17
4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS	18
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	18
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	18
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	18
5. ANEXOS	19
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	19
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	20
5.3. Carta a la gerencia	21

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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** al 31 de diciembre de 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE CLAUSULAS CONTRACTUALES DE CARÁCTER CONTABLE Y FINANCIERO Y DEL CONTRATO DEL 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN** 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 que los inmuebles transferidos al Fideicomiso constituyan garantía de cancelación de las obligaciones que la deudora mantiene a favor del Acreedor, de acuerdo a los términos estipulados en el contrato, suscrito el 29 de mayo del 2013 entre la compañía Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran (Deudora), Agrícola Batan S.A. (Fiadora Solidaria), y Amerra Capital Management LLC (Acreedor), en el cual se aprobó un préstamo a favor de (Empagran) por US\$15.000.000.</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
<u>Instrucciones fiduciarias</u>			
La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:			
<ul style="list-style-type: none">Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso, el dinero y los inmuebles transferidos por los Constituyentes, según corresponda.	X		
<ul style="list-style-type: none">Entregar a cada Constituyente según corresponda, el use de los inmuebles que cada uno haya aportado, en comodato precario, en los términos establecidos en la cláusula decima octava del contrato de constitución.	X		
<ul style="list-style-type: none">En el caso que así lo solicite el Acreedor, constituir hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre cualquiera de los inmuebles que forme parte del patrimonio autónomo, a favor del Acreedor, con el fin de garantizar las obligaciones utilizando al efecto, única y exclusivamente, el texto aprobado por el Acreedor. El trámite de escrituración e inscripción de la hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble que corresponda estará a cargo del Acreedor o de quien este así lo autorice. Los Constituyentes y/o la Deudora deberán cubrir los honorarios, costos, gastos y tributos necesarios efectos de instrumentar y perfeccionar tal hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble que corresponda. 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.			X
<ul style="list-style-type: none">Prevía instrucción del Acreedor, contratar al Perito Avaluador que designen los Constituyentes y el Acreedor de consuno y por escrito en los términos y condiciones señalados por ellos, para realizar un avalúo semestral de los inmuebles, siempre que existan recursos en el patrimonio autónomo para el efecto o siempre que los Constituyentes aporten los recursos necesarios para la mencionada contratación. En caso de que los Constituyentes no proporcionen los recursos, deberá hacerlo el Acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitida por la Fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones. 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.			X
<ul style="list-style-type: none">Iniciar el procedimiento convencional de enajenación cuando se cumplan las condiciones estipuladas en la cláusula decima del contrato de constitución.			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de haberse iniciado el procedimiento convencional de enajenación y se hubieran vendido los inmuebles, entregar al Acreedor como abono a las obligaciones, el producto de la venta de los inmuebles, neto de los gastos, honorarios y tributos establecidos en el numeral "10.7" de la cláusula decima del contrato de constitución. La Fiduciaria efectuara tal entrega al Acreedor, aun cuando una o más de las cuotas o dividendos de las obligaciones no se encuentren vencidos, constituyendo en ese caso la entrega, un pago anticipado que el Acreedor desde ya acepta expresa e irrevocablemente recibir. En caso de que el producto de la venta de los inmuebles, neto de gastos y tributos, exceda el saldo insoluto de las obligaciones, la Fiduciaria únicamente entregara al Acreedor, el monto suficiente para el pago íntegro de las obligaciones. De existir un remanente en el Fideicomiso producto de la enajenación de los inmuebles, luego de canceladas las obligaciones a satisfacción del Acreedor, el mismo será entregado a los Constituyentes o a quien estos hubieran cedido sus derechos, previa cancelación de todos los honorarios, costos, gastos, tributos y pasivos generados por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de haberse iniciado el procedimiento convencional de enajenación y el Acreedor hubiere optado por recibir los inmuebles en dación en pago de las obligaciones, transferir los inmuebles al Acreedor a dicho título de dominio, en los términos y condiciones estipulados en el numeral "10.9" de la cláusula decima del contrato de constitución. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Restituir los inmuebles conjunta o individualmente a los Constituyentes que los hubieren aportado o a quien estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, siempre y cuando dichos inmuebles no hayan sido previamente enajenados en cumplimiento de las instrucciones fiduciarias de este Fideicomiso, y/o el remanente del patrimonio autónomo, una vez que: <ul style="list-style-type: none"> a) El Acreedor certifique que la Deudora ha cancelado las obligaciones; b) Se hubieren cancelado todos los pasivos, gastos y tributos del Fideicomiso; y, c) Se hubieren cancelado en su totalidad los honorarios de la Fiduciaria. Los Inmuebles, siempre y cuando no hayan sido previamente enajenados en cumplimiento de las instrucciones fiduciarias de este Fideicomiso, y/o el remanente del patrimonio autónomo, también podrán ser restituidos a los Constituyentes o a quienes estos hubieran cedido sus derechos, en el evento de que exista una autorización escrita del Acreedor o en el evento que este Fideicomiso se dé por terminado por cualquiera de las causales previstas en la cláusula decima segunda del contrato de constitución y en ambos casos previa cancelación de todos los honorarios, costos, gastos, tributos y pasivos generados por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso. 			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Pagar, con los recursos de patrimonio autónomo, los tributos que gravan la propiedad de los inmuebles, de no haberlo realizado los Constituyentes y siempre y cuando exista dinero en el Fideicomiso para hacerlo, caso contrario los Constituyentes deberán proporcionar a la Fiduciaria los recursos para el pago de tales tributos. En caso de que los Constituyentes no proporcionen los recursos para el pago, deberá hacerlo el Acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitida por la Fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones. 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. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • En caso así solicitarlo el Acreedor y siempre y cuando existan los recursos suficientes en el Fideicomiso, contratar una póliza de seguro sobre los inmuebles a favor del Fideicomiso la misma que deberá tener el valor y cubrir todos aquellos riesgos que sean determinados por el Acreedor, así como mantenerse vigente hasta la terminación del Fideicomiso. En caso de no existir los recursos necesarios en el Fideicomiso para tal efecto, los Constituyentes deberán proporcionar a la Fiduciaria los recursos para la contratación de la referida póliza o contratarla directamente y entregar a la Fiduciaria el respectivo endoso de Beneficiario a favor del Fideicomiso. En caso de que los Constituyentes no proporcionen los recursos, o el referido endoso de la póliza, deberá hacerlo el Acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitida por la Fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones. De no solicitar el Acreedor la contratación de la póliza o 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. 			X
<p>En caso de que si se hubiera endosado o contratado la referida póliza, y exista un siniestro de los inmuebles, cobrar la póliza de seguro y utilizar el dinero recibido para abonar o cancelar las obligaciones en lo que alcanzare. La Fiduciaria efectuara tal entrega al Acreedor, aun cuando una o más de las cuotas o dividendos de las obligaciones no se encuentren vencidos, constituyendo en ese caso la entrega, un pago anticipado que el Acreedor desde ya acepta expresa e irrevocablemente recibir. En caso de que el monto recibido por el siniestro, exceda el saldo insoluto de las obligaciones, la Fiduciaria únicamente entregara al Acreedor, el monto suficiente para el pago íntegro de [as obligaciones. De existir un remanente en el Fideicomiso producto del pago del seguro, luego de 10, canceladas las obligaciones a satisfacción del Acreedor, el mismo será entregado a los Constituyentes o a quien estos hubieran cedido sus derechos, previa cancelación de todos los honorarios, costos, gastos, tributos y pasivos generados por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso.</p>			X
<p>En caso de haberse iniciado el procedimiento convencional de enajenación y si el Acreedor así lo solicita por escrito, terminar el comodato precario otorgado a favor de los Constituyentes que según corresponda y encargar la tenencia y administración de los inmuebles a las personas naturales o jurídicas designadas por el Acreedor. 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 patrimonio autónomo del Fideicomiso, de existir, y caso contrario por el Acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitida por la Fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones.</p>			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> En caso que se termine el comodato precario otorgado a favor de cualquiera de los Constituyentes y que estos no desalojaren de inmediato el inmueble, el Fideicomiso podía ocupar sin necesidad de requerimiento o autorización alguna los referidos inmuebles, sin perjuicio del derecho de iniciar todas las acciones legales que le asistan a fin de obtener restitución, desajo y desocupación inmediata de los mismos, contratando para el efecto, las personas naturales o jurídicas designadas por el Acreedor. Se deja expresa constancia que de producirse este evento, los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el cumplimiento de esta instrucción corresponderá exclusivamente al Acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitida por la Fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Aperturar cuentas a nombre del Fideicomiso e invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos en efectivo del Fideicomiso, en fondos de inversión no administrados por la propia Fiduciaria o en Instituciones Financieras con calificación de por lo menos "AA". 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Celebrar convenios de adhesión con los constituyentes adherentes designados por el acreedor, en los términos y condiciones constantes en el formato que consta como anexo en el contrato de constitución. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos de administración o de disposición que considere necesarios para cumplir con el objeto de este Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan su cumplimiento integral. La Fiduciaria queda expresamente autorizada a contratar, con cargo al Fideicomiso, terceros para el cumplimiento de las instrucciones impartidas, así como para el desarrollo del contrato de constitución, en caso de creerlo necesario. 	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

Durante el año 2017 **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** inició el cambio del sistema de información financiero, si bien durante los primeros meses de uso e implementación se presentaron inconvenientes, estos fueron solventados, de tal forma que a finales del año la información se generaba 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 and somewhat cursive.

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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**, 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,



Nancy Proaño