

**FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN
LIQUIDACIÓN)**

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

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015.

FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)

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

CONTENIDO:

1. Opiniones del auditor externo sobre requerimientos específicos

- 1.1. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores
- 1.2. Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias
- 1.3. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores
- 1.4. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso
- 1.5. Opinión del auditor independiente sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

2. Verificaciones adicionales

- 2.1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso
- 2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

3. Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

- 3.1. Evaluación del control interno
- 1.1. Recomendaciones sobre el control interno

4. Revelación de otros asuntos

- 4.1. Dudas razonables de que la empresa se mantenga como negocio en marcha
- 4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales
- 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

5. Anexos

- 5.1. Certificación juramentada del equipo de auditoría
- 5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría
- 5.3. Carta a la gerencia

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

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa de negocios fiduciarios respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la Administración sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores

La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales actividades y obligaciones legales estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores por parte del Fideicomiso basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de Fideicomiso están libres de errores materiales por parte de la Administración del Fideicomiso. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas y procedimientos aplicados por la Administración son razonables.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** 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 2015.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** con fecha 24 de marzo del 2016. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

La información financiera suplementaria del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre del 2014 fue auditada por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 19 de noviembre del 2015, contiene una opinión sin salvedades.

Quito, marzo 24, 2016
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

En relación al informe tributario solicitado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mencionamos que el correspondiente al **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)**, será remitido hasta el 30 de Septiembre del 2016, de acuerdo a las fechas establecidas por el Servicio de Rentas Internas y se emite por separado.

USA Auditum S.A.

Quito, marzo 24, 2016
Registro No. 680

Nancy Proaño

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

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa de negocios fiduciarios respecto al cumplimiento de medidas correctivas del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la Administración sobre el cumplimiento de medidas correctivas

La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de medidas correctivas de conformidad con La Ley de Mercado de Valores, Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales medidas correctivas estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas por parte del Fideicomiso basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre el cumplimiento de las medidas correctivas están libres de errores materiales por parte de la Administración del Fideicomiso. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre el cumplimiento de las medidas correctivas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en el cumplimiento de las medidas correctivas, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para el cumplimiento de las medidas correctivas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas y procedimientos aplicados por la Administración son razonables.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

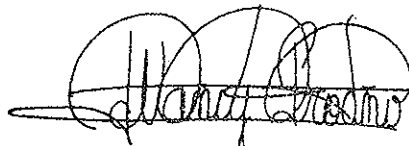
Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE TITULARIZACIÓN PRODUBANCO CARTERA AUTOMOTRIZ-CERO UNO** con fecha 29 de marzo del 2016. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

La información financiera suplementaria del **FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE TITULARIZACIÓN PRODUBANCO CARTERA AUTOMOTRIZ-CERO UNO** al 31 de diciembre del 2014 fue auditada por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 23 de abril del 2015, contiene una opinión sin salvedades.



Quito, marzo 29, 2016
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

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa de negocios fiduciarios respecto al cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la Administración sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de Fideicomiso

La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de Fideicomiso por parte del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** de conformidad con las disposiciones establecidas en el mencionado contrato, Ley de Mercado de Valores, Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales cláusulas estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de Fideicomiso por parte del Fideicomiso basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de Fideicomiso están libres de errores materiales por parte de la Administración del Fideicomiso. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de Fideicomiso de conformidad con las disposiciones establecidas en el mencionado contrato. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de Fideicomiso, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el mencionado contrato, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)**. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas y procedimientos aplicados por la Administración son razonables.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** 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 2015.

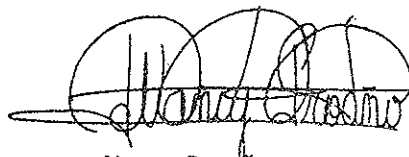
Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros de **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** con fecha 24 de marzo del 2016. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

La información financiera suplementaria del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre del 2014 fue auditada por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 19 de noviembre del 2015, contiene una opinión sin salvedades.



Quito, marzo 24, 2016
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

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa de negocios fiduciarios respecto a la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la Administración sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

La Administración del Fideicomiso es responsable de presentar a valor razonable los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que del valor razonable de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del Fideicomiso basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si el valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario están libres de errores materiales por parte de la Administración del Fideicomiso. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario de conformidad con la normativa vigente. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario conformidad con la normativa contable vigente, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas y procedimientos aplicados por la Administración son razonables.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

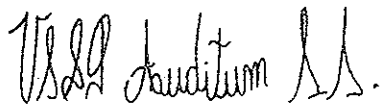
Opinión

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario.

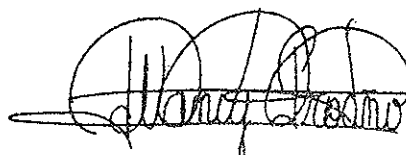
Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros de **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** con fecha 24 de marzo del 2016. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

La información financiera suplementaria del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre del 2014 fue auditada por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 19 de noviembre del 2015, contiene una opinión sin salvedades.



Quito, marzo 24, 2016
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

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 2015, 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
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto, que corresponde a la construcción de veinte y siete departamentos y la restauración de seis departamentos en el inmueble, con un área aproximada de 2.344 metros cuadrados, con el dinero aportado por la Mutualista Pichincha, el dinero entregado por los promitentes compradores mandantes y subsidiariamente con el dinero obtenido de los créditos que otorgue la Mutualista a favor del Fideicomiso.	X		

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

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:			
1. Registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, el inmueble transferido a este por el constituyente propietario y el dinero transferido al fideicomiso por la Mutualista Pichincha.	X		
2. Celebrar con los promitentes compradores-mandantes designados por la junta del fideicomiso y bajo las condiciones señaladas por ella, contratos de promesa de compraventa sobre las alcuotas que corresponderán a departamentos determinados e individualizados dentro del proyecto.	X		
3. Celebrar con los promitentes compradores contratos de mandato por medio de los cuales tales promitentes faculten contratar por cuenta de ellos a precio fijo, la construcción o restauración del departamento, cuyas alcuotas fueron objeto de las promesas compraventa y áreas comunales que correspondan a tales bienes.	X		
4. Recibir de los promitentes compradores-mandantes, el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señaladas en las promesas de compraventa y mandatos de construcción.	X		
5. Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones y productos de inversión que escoja la junta del fideicomiso.	X		
6. Realizar los gastos preliminares que apruebe la junta del fideicomiso, hasta que se alcance el punto de equilibrio.	X		
7. Determinar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava. En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que el punto de equilibrio No se ha cumplido deberá:			
a) Restituir a los promitentes compradores el dinero transferido al fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa y los mandatos de construcción, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.			X
b) Restituir al constituyente propietario el Inmueble que transfirió al fideicomiso.			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
c) Restituir a la mutualista el dinero que esta transfirió al fideicomiso, o el remanente de el en caso de que se hayan hecho gastos preliminares o se hayan debido pagar con esos recursos, otros gastos del fideicomiso o los honorarios de la fiduciaria.			X
d) Restituir al constituyente propietario los planos, maquetas, estudios, diseños, cálculo relacionados al proyecto.			X
e) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.			X
8. En caso de que la fiduciaria verifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio deberá:			
a) Contratar al Gerente del Proyecto, constructor, fiscalizador, demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran en el desarrollo del proyecto.	X		
b) Entregar, previo visto bueno del Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la Junta, los recursos necesarios para el pago de los costos directos e indirectos del Proyecto, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso, los fondos suficientes para hacerlo.	X		
c) En caso de que sea necesario y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, hipoteque a favor de la Mutualista el inmueble, o una vez obtenida la declaración de propiedad horizontal, los departamentos que conformaran el proyecto, en garantía de las obligaciones que el fideicomiso adquirirá.	X		
d) Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta.	X		
e) Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados al gerente del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por este con las facturas y recibos originales.	X		
f) Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y presupuesto estén siendo cumplidos.	X		
g) Registrar las cesiones que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa y del mandato de construcción.	X		
h) En caso de incumplimiento de los promitentes compradores mandantes de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa y en el mandato de construcción, de por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebre en su reemplazo nuevas promesas de compraventa y mandatos de construcción, con las personas y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.	X		
i) Previo informe del fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscriba con el constructor y gerente de proyecto el acta de entrega	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
recepción provisional y definitiva del Proyecto.			
j) Celebre con los promitentes compradores-mandantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, una escritura de compraventa de la alícuota prometida en venta.	X		
k) Pague los créditos que la Mutualista haya otorgado a favor del fideicomiso.	X		
l) Transfiera a título de restitución fiduciaria, a favor de los promotores, cualquier remanente que hubiera dentro del fideicomiso, neto de impuestos, honorarios de la fiduciaria, gastos, pasivos asumidos por el fideicomiso. La transferencia en dinero o bienes se hará en un, 55% a favor de la Mutualista y en un 45% a favor del constituyente propietario.	X		
9. Celebre todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.	X		

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 2015 **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 LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Los resultados de nuestras pruebas reflejan la existencia de dudas razonables de que el Fideicomiso se mantenga como negocio en marcha, por lo cual durante el año 2015, se ha revelado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

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 2015, 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 prohibiciones establecidas en el Art. 3 del Reglamento para la Calificación y Registro de las Personas naturales y jurídicas que ejerzan actividades de auditoría externa.

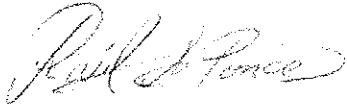
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nancy Paulina Proaño Chilcañar'. The signature is stylized with large, overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

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 prohibiciones establecidas en el Art. 3 del Reglamento para la Calificación y Registro de las Personas naturales y jurídicas que ejerzan actividades de auditoría externa.



Alejandro Ponce

C.I:1721948931



Estefania Villavicencio

C.I:1721360517



Diana Chandi

C.I:1723425177

CARTA A LA GERENCIA

Quito, marzo 24 del 2016

Sres.

Fideicomiso S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles

Ciudad.-

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO BALCON DE LA CUENCA**, por el año que terminó el 31 de diciembre del 2015, 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 las siguientes recomendaciones sobre ciertos asuntos relacionados con los Estados Financieros.

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

Estaremos gustosos de discutir estos comentarios con usted y, si lo desean, asistirlos en la implantación de nuestras sugerencias.

Atentamente,



VS&P AUDITUM S.A.

Nancy Proaño

ANTIGÜEDAD EN LAS CUENTAS

Cuentas por cobrar

El Fideicomiso al 31 de diciembre del 2015, presenta cuentas por cobrar con una antigüedad mayor a los 12 meses, el detalle a continuación:

Cuenta	Al 31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar constructora machado	465	465
Cuentas por cobrar mutualista pichincha	279	279

Cuentas por pagar

El Fideicomiso al 31 de diciembre del 2015, presenta cuentas por pagar construcciones por un valor de USD\$ 14.833, con una antigüedad mayora los 12 meses.