

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CASA YA

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE SI LAS ACTIVIDADES
REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY**

A los Señores Administradores del Fideicomiso de Garantía Casa Ya:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Casa Ya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión adversa con fecha abril 27 de 2018. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso de Garantía Casa Ya ha realizado, en todos sus aspectos importantes, actividades enmarcadas en la Ley; durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

Responsabilidad de la administración en relación a si las actividades del fideicomiso se enmarcan en la Ley

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de que las actividades realizadas por el Fideicomiso se enmarquen en la Ley; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. Tales criterios de cumplimiento, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

Responsabilidades del auditor en relación a si las actividades del fideicomiso se enmarcan en la Ley

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con las normas legales que son aplicables al Fideicomiso salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado las actividades del fideicomiso y su pertinencia legal, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 15 de la Codificación de las

Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

A los Señores Administradores del Fideicomiso de Garantía Casa Ya:

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Casa Ya, por el período terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre los cuales emitimos nuestra opinión adversa con fecha abril 27, 2018; 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. Sin embargo, determinamos ciertos asuntos que se relacionan con la estructura de control interno y sus operaciones, que nosotros consideramos son condiciones reportables.

Condiciones reportables, incluyen deficiencias en el diseño y operación de la estructura de control interno que, a nuestro juicio, pueden afectar las operaciones de registro, proceso, resumen e información de datos financieros consistentes con las afirmaciones de la gerencia sobre los estados financieros.

Incluimos también nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos y nuestras recomendaciones respectivas. Dichas recomendaciones surgen de las observaciones realizadas en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017.

En el Apéndice adjunto incluimos una descripción de la responsabilidad de la gerencia de establecer y mantener la estructura de control interno y, de los objetivos y las limitaciones inherentes en dicha estructura que deberá leerse conjuntamente con esta carta.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de la Junta del Fideicomiso y la Administración del Fideicomiso.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

CONDICIONES REPORTABLES

1. REGISTRO DE ACTIVOS EN GARANTÍA

Observación - Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso ha registrado como parte de sus activos, a los bienes en garantía que han sido transferidos al mismo como garantía de pago, atendiendo a lo establecido en la Resolución No. CNV-002-013 del Consejo Nacional de Valores de fecha 18 de marzo del 2013, la cual establece que cuando por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo del fideicomiso, éste registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto. Sin embargo el fideicomiso no posee riesgos ni beneficios provenientes de la utilización de mencionados bienes inmuebles, y en tal virtud, de acuerdo a la normativa contable, dichos bienes inmuebles no constituyen un activo para el fideicomiso. El efecto de mencionada situación, es la sobrevaloración del activo y pasivo por US\$18 millones.

Recomendación - Analizar lo mencionado anteriormente, y realizar los ajustes respectivos en caso de ser necesario.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO
SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO,
OBJETIVOS Y LIMITACIONES.**

Los siguientes comentarios concernientes a la responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la estructura de control interno, y los objetos y las limitaciones inherentes al control interno, han sido adaptados de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso

La Administración del Fideicomiso es responsable de establecer y mantener la estructura de control interno. En el cumplimiento de esta actividad se requieren estimados y juicios de la Administración para asegurar los beneficios esperados y los costos relativos a los procedimientos de control.

Objetivo

Los objetivos de una estructura de control interno son el proveer a la Administración del Fideicomiso de seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados en contra de pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración del Fideicomiso y registradas apropiadamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Limitaciones

Debido a la existencia de limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, los errores y las irregularidades no siempre ocurrirán o serán detectados. Además, la proyección de cualquier evaluación de la estructura para períodos futuros, está sujeta al riesgo de que tales procedimientos puedan ser inadecuados debido a cambios en las condiciones o a que el grado de efectividad del diseño y operación de políticas y procedimientos, se deteriore.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

A los Señores Administradores del Fideicomiso de Garantía Casa Ya:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Casa Ya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión adversa con fecha abril 27 de 2018. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso de Garantía Casa Ya ha cumplido sus obligaciones tributarias, en todos los aspectos importantes; durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, en relación a las normas legales y reglamentarias vigentes así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error, e incumplimientos tributarios. Tales criterios de cumplimiento, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

Responsabilidades del auditor sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con la normativa tributaria que es aplicable al Fideicomiso salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado el cumplimiento tributario, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

Para dar cumplimiento a nuestra responsabilidad establecida en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento como auditores externos, hemos revisado que:

- Los estados financieros son el reflejo de los libros contables del Fideicomiso.

- Los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones de Impuestos en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado, han sido tomados de los registros contables del Fideicomiso y se han realizado las declaraciones y pagos correspondientes.
- Para la preparación de los estados financieros, el Fideicomiso ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera y ha observado las normas legales y reglamentarias vigentes en materia tributaria para la determinación y liquidación razonable de los impuestos señalados en el punto anterior

Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 15 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

A los Señores Administradores del Fideicomiso de Garantía Casa Ya:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Casa Ya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión adversa con fecha abril 27 de 2018. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso de Garantía Casa Ya ha cumplido, en todos sus aspectos importantes, sus obligaciones establecidas por Ley; durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

Responsabilidad de la administración en relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley para el Fideicomiso; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. Tales criterios de cumplimiento, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

Responsabilidades del auditor en relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con las normas legales que son aplicables al Fideicomiso salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado el cumplimiento de las obligaciones legales del fideicomiso, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 15 de la Codificación de las

Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE
MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES
ANTERIORES**

A los Señores Administradores del Fideicomiso de Garantía Casa Ya:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Casa Ya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión adversa con fecha abril 27 de 2018. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

El informe de auditoría externa así como sus contenidos adicionales, del Fideicomiso de Garantía Casa Ya al 31 de diciembre de 2016, incluyen medidas correctivas a cumplir, mismas que se corrigen parcialmente en el año actual. Por lo tanto, el Fideicomiso ha cumplido parcialmente durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, las medidas correctivas que fueron recomendadas en informes anteriores, de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

Responsabilidad de la administración en relación al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores para el Fideicomiso; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. Tales criterios de cumplimiento, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

Responsabilidades del auditor en relación al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de medidas correctivas recomendadas en informes anteriores al Fideicomiso salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 15 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

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

Verificamos el objeto del Fideicomiso de Garantía Casa Ya descrito en las notas a los estados financieros en "Información General", y determinamos que las transacciones realizadas están enmarcadas en el cumplimiento del objeto del fideicomiso. Tales transacciones fueron registradas en la contabilidad, y no hemos observado asuntos que merezcan ser reportados.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

Verificamos las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso de Garantía Casa Ya descrito en las notas a los estados financieros en "Aspectos Generales del Contrato de Fideicomiso", y determinamos que las cláusulas contractuales han sido sustancialmente cumplidas.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



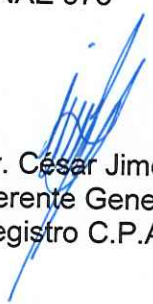
Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

REVELACIÓN DE HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDAN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, en el Fideicomiso de Garantía Casa Ya no se han presentado hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

A los Señores Administradores del Fideicomiso de Garantía Casa Ya:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Casa Ya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; y hemos emitido nuestro informe con opinión adversa con fecha abril 27 de 2018. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto.

En nuestra opinión, el Fideicomiso de Garantía Casa Ya ha presentado razonablemente, en todos sus aspectos importantes, el valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, de conformidad a lo establecido por la Codificación de las Resoluciones expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

Responsabilidad de la administración en relación a la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

La Administración del Fideicomiso es la responsable sobre la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del Fideicomiso; así como del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. Tales criterios de presentación, eventualmente no podrían ser compartidos por las autoridades de control.

Responsabilidades del auditor en relación a la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Nuestra auditoría no tiene como propósito específico establecer la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario salvo que, con motivo de eventuales presentaciones no razonables, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, hemos evaluado la presentación razonable del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, mediante los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos.

Otros asuntos

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el Título II, Subtítulo IV Capítulo IV, Sección IV, Art. 15 de la Codificación de las Resoluciones

expedidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores, y para información de la Administración del Fideicomiso, y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 27 de abril de 2018