FIDEICOMISO MIRADOR DE AMAGASI

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 MIRADOR DE AMAGASI

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

CONTENIDO:

1.1.	OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales cipante del mercado de valores	3 del
	Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en info	rmes 5
y find	Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter cont anciero y del contrato de fideicomiso	7
	Opinión del auditor independiente sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonic cio fiduciario	del 9
2.1.	VERIFICACIONES ADICIONALES Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto comiso	11 del
2.2.	Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
3.	EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO	18
	Evaluación del control interno	18
3.2.	Recomendaciones sobre el control interno	19
4.	REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS	20
	Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	20
	Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y	20
	rdan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo	que 20
5.	ANEXOS	21
	Certificación juramentada del suscriptor del informe	21
5.2. 6.	Certificación juramentada del equipo de auditoría Carta a la gerencia	22 23



Av. de los Shyris N34-40 y República de El Salvador, Edificio Tapia, 8vo. Piso Teléfonos (593-2) 3 331 946 3 332 371 www.etl.com.ec

Audit - Tax - Advisory

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 MIRADOR DE AMAGASI** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO MIRADOR DE AMAGASI** 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 de 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 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 MIRADOR DE AMAGASI** con fecha 20 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Quito, abril 20, 2018

Etf-Ec Auditores S.A.

Registro No. 680

Nancy Proaño

Licencia No. 29431



Av. de los Shyris N34-40 y República de El Salvador, Edificio Tapia, 8vo. Piso Teléfonos (593-2) 3 331 946 3 332 371 www.etl.com.ec

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

Al Representante Legal de: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

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

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO MIRADOR DE AMAGASI** 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 de 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 MIRADOR DE AMAGASI** con fecha 20 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Quito, 20 de abril del 2018

Etf-Ec Auditores S.A.

Registro No. 680

Nancy Proaño

Licencia No. 2943



República de El Salvador. Edificio Tapia, 8vo. Piso Teléfonos (593-2) 3 331 946 3 332 371

Av. de los Shyris N34-40 y

www.etl.com.ec

Audit - Tax - Advisory

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 MIRADOR DE AMAGASI al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el FIDEICOMISO MIRADOR DE AMAGASI presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 31 de diciembre de 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 MIRADOR DE AMAGASI** con fecha 20 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Cuito, abril 20, 2017
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
Objeto del Fideicomiso:			
El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa, el proyecto consiste en la construcción de un proyecto inmobiliario, a ser desarrollado sobre el inmueble, de acuerdo a las especificaciones que deberá definir y aprobar la Junta del Fideicomiso.	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	С	umplimier	plimiento	
	Si			
Instrucciones fiduciarias				
 Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los inmuebles que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o que llegaren a transferir en el futuro. 	x			
 Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del Fideicomiso. 	x			
3. Proceder a celebrar un contrato con el Constituyente promotor con el fin de que este proceda a elaborar todos los planos, estudios y diseños arquitectónicos, técnicos y de ingeniería que sean necesarios para la construcción del Proyecto. Dicho contrato deberá hallarse sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. Adicionalmente en dicho convenio se deberá hacer constar necesariamente, lo siguiente: La obligación de Constituyente Promotor de entregar esos estudios, planos y diseños al Fideicomiso, para la aprobación de la Junta del Fideicomiso en forma previa al plazo establecido en la cláusula octava para el cumplimiento del punto de equilibrio, que únicamente se cancelarán los honorarios pactados en dicho convenio a favor del constituyente promotor, en el evento de que se llegue a cumplir el punto de equilibrio y que en caso de que tal evento no llegue a producirse, el contrato quedará resuelto automáticamente y el Fideicomiso no tendrá más obligación que la de devolver al Constituyente Promotor los estudios, planos y diseños entregados, sin derecho a reclamo o indemnización alguna.	X			
Iniciar la construcción del proyecto sobre los inmuebles, antes de cumplido el punto de equilibrio si así lo dispone la Junta del Fideicomiso. Al efecto los Constituyentes propietarios expresamente autorizan para que se realicen sobre los inmuebles todas las actividades que apruebe la Junta del Fideicomiso aun antes del punto de equilibrio, renunciando a cualquier eclamo posterior en especial en el evento de que no se llegare a cumplir el punto de equilibrio, ya que conocen que en ese evento se les restituirán os inmuebles en estado en que se encontraren a dicha fecha.	х			
alcance el punto del equilibrio, únicamente podrán ser realizadas con los ecursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores y de inguna manera con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores mandantes.				

CONTENIDO	Cu	mplimient	to
CONTENIDO	Si	No	N/A
5. Celebrar con los Promitentes Compradores-Mandantes designados por la junta del fideicomiso o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto, la fiduciaria en calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos La Junta del Fideicomiso le instruya pero nunca menos que los necesarios para que el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores - Mandantes, en cumplimiento de las obligaciones que asuman a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto.	x		
6. Celebrar con los promitentes - mandates designados por la Junta del Fideicomiso o por quien ésta determine, contratos de mandato por medio de los cuales tales promitentes compradores - mandantes, a precio fijo, la construcción de los bienes determinados e individualizados del proyecto que fueron objeto de las promesas de compraventa y las áreas comunales que le correspondan, de ser el caso. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece celebrará tantos mandatos de construcción cuantos le instruya la Junta del Fideicomiso, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al fideicomiso los promitentes - mandantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, se concluya en su totalidad el proyecto.	x		
7. Recibir de los Promitentes Compradores — Mandantes el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa y mandatos de construcción.	x		
8. 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.	×		
9. Suscribir todos los documentos necesarios para conseguir la unificación de los inmuebles donde se desarrolla el proyecto en un solo lote y para este sea declarado en propiedad horizontal de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del fideicomiso. La obligación de obtener dicha unificación y declaratoria será del constituyente promotor hasta la suscripción del contrato de gerencia de proyecto y posteriormente del gerente de proyecto, en ambos casos a costo del Fideicomiso. Adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizadas con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes promotores y de ninguna manera con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores - mandantes. 10. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio	X		
dentro del plazo señalado. 11. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá: entregar al constituyente	х		x
promotor los estudios, planos y diseños del proyecto que hubieren sido entregados al Fideicomiso. 12. Restituir a los Promitentes Compradores - Mandantes el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.			x

CONTENIDO	Ci	Cumplimiento	
	Si	No	N/A
13. Restituir los inmuebles a los Constituyentes Propietarios o a quien éstos hubieran cedido sus derechos, en las condiciones en que los mismos se encuentren al momento de la restitución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta del Beneficiario de los mismos.			х
14. Restituir a los Constituyentes Promotores todo el remanente que exista en el patrimonio autónomo del Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso.			x
15. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá: contratar al Gerente de proyecto, así como al Fiscalizador y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieren para el desarrollo del proyecto que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente del proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente del Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Referidos contratos podrán ser suscritos antes de que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores y de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores - mandantes. Además en dicho evento, tales contratos se hallarán sujetos a la condición resolutoria de que no se llegue a alcanzar el punto de equilibrio.	x		
16. Entregar previo visto bueno del Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro del Fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto.	x		
Los Constituyentes promotores estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de treinta días desde que la fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de fondos. Los constituyentes promotores harán tal entrega en calidad de aportes a título fiduciario.			
17. Si así lo decide la Junta del Fideicomiso contratar directamente o a través del Constructor o Gerente del proyecto un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.			
18. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.	x		

	CO 100 A 100 CO.		Cumplimiento	
	CONTENIDO	c.		
	19. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, esté siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en cas de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informar sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome la medidas que correspondan.	y en o X	No	N/A
- 1	20. Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que lo Beneficiarios "A" o los Beneficiarios "B" realicen a favor de terceros, as como las cesiones que los Promitentes Compradores - mandantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa y del mandato de construcción. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa y mandato de construcción serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta cor la autorización previa de la Junta del Fideicomiso o de quien esta designe caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.	sí n s X		
	21. En caso de incumplimiento de los promitentes compradores - mandantes de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa y o el mandato de construcción, dar por terminados tales contratos en la forma establecido en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa y mandatos de construcción con las personas que designe la Junta del Fideicomiso o quien esta determine y en las condiciones que fije la Junta de Fideicomiso.	X		
1	22. Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso suscribir con el Constructor y Gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de entrega recepción definitiva del proyecto.			х
H c e c Ft c n c c c n e te fi p e c p d	Celebrar con los Promitentes Compradores - Mandantes que nayan 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 los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar y a través del Gerente de proyecto hacer la entrega recepción de la construcción encargada a ravés del mandato de construcción. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los promitentes compradores nandantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron la firma de los contratos de promesa de compraventa y mandatos de construcción y se haya obtenido e inscrito en los registros públicos porrespondientes la declaratoria de propiedad horizontal del proyecto eccesaria para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se fectuará una vez que además de los requisitos antes señalados se haya erminado la construcción del proyecto a menos que la junta del deicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser técnica y legalmente osible. Los impuestos que se generen por la celebración de tales scrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores – Mandantes, por excepción en caso de haberlo, del impuesto de plusvalía que será agado por el Fideicomiso, de los fondos con los que éste cuente. A falta e fondos, con los que deberán proveer los Constituyentes Promotores.			
p	4. De así solicitarlo la Junta del Fideicomiso en lugar de celebrar romesas de compraventa sobre alícuotas y mandatos de construcción elebrar promesas de compraventa y compraventas respecto de bienes eterminados e individualizados dentro del proyecto.	x		

CONTENIDO		umplimier	nto
25. Transferir a favor de los Beneficiarios "A" y Beneficiarios "B" a	Si	No	N/A
título de restitución fiduciaria, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados en los siguientes numerales, en lo que alcanzare, cualquier remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto satisfechas todas las obligaciones con los promitentes compradores - mandantes y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria. Estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la Junta del Fideicomiso, si es jurídica y económicamente posible hacerlo, y siempre y cuando: Se haya terminado la construcción del proyecto, se haya obtenido e inscrito la declaratoria de la propiedad horizontal del proyecto, existan provisionados dentro del Fideicomiso todos los fondos o activos necesarios para cubrir todos los pasivos, gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la constitución, cumplimiento o liquidación del fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores -			x
Mandantes. a. A favor de los Beneficiario A, a prorrata de la efectiva participación de los Constituyentes promotores, sobre la totalidad de los aportes efectivamente realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto y a favor de los Beneficiarios B a prorrata de la efectiva participación de los Constituyentes Propietarios, sobre la totalidad de los aportes efectivamente realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto. Se deja expresa constancia que para determinar la efectiva participación de cada uno los Constituyentes sobre la totalidad de los aportes efectivamente realizados por los Constituyentes Al fideicomiso para el desarrollo del proyecto, se dividirá el monto total de los aportes efectivamente realizados por cada Constituyente al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo. El valor que corresponda a los Beneficiarios "B", en caso de existir, será distribuido entre tales Beneficiarios en los siguientes porcentajes: a Miriam Cecilia Anda Vallejo el cincuenta por ciento, en caso de fallecimiento de Miriam Cecilia Anda Vallejo el cincuenta por ciento, en caso de fallecimiento de Miriam Cecilia Anda Vallejo y siempre y cuando ella no haya cedido sus derechos a un tercero, el porcentaje asignado a ella será repartido en partes iguales entre los demás Beneficiarios "B"; a Frank Vargas Anda, el 8.3333%, a Unis Wladimir Vargas Anda, el 8.3333%, a Myriam Milushka Vargas Anda, el 8.3333%, a Yael Isabel Vargas Anda, el 8.3333%, a Malva Lorena del Campo Anda, el 8.3333%, a Daniel Espartaco Vargas Anda, el 8.3333%. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores - Mandantes para l			x

26. Celebrar 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.		
--	--	--

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 cuenta con dos áreas principales: Área Contable 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 de manera periódica, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de constitución, es necesario elaborar actas de junta del Fideicomiso, en las que se analiza si se ha cumplido o no con las instrucciones fiduciarias y objetivos del negocio.

Información y comunicación

Administración de la información, sistemas de información y comunicación

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

Monitoreo

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

RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

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

REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS

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

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

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

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

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

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

ANEXOS

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUSCRIPTOR DEL INFORME

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

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

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".

David Pazmiño

C.l.: 1722220132

Cristina Nieto

C.I.: 1720240025

Alex Santamaría

C.I:1719905786

CARTA A LA GERENCIA

Quito, abril 20 del 2018

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 MIRADOR DE AMAGASI**, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

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

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

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

Atentamente,

ETL-EC AUDITORES S.A. Nancy Proaño

Reconocimiento de la venta de una casa (reiterative)

Mediante constatación física de inventarios observamos que la casa número veinte y seis, está siendo habitada, sin embargo en la contabilidad no fue registrada la venta con el respectivo costo de ventas, situación que sobrevalora el inventario y el pasivo al igual que subvalora los resultados de la venta considerando que el efecto de la misma fue pérdida.