

**FIDEICOMISO GS -NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE  
(LIQUIDADO)**

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

Por el año terminado al 30 de noviembre del 2017

**FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)**

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

**CONTENIDO:**

<b>1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS</b>	<b>3</b>
1.1. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores	3
1.2. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores	5
1.3. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso	7
1.4. Opinión del auditor independiente sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	9
<b>2. VERIFICACIONES ADICIONALES</b>	<b>11</b>
2.1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
<b>3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO</b>	<b>17</b>
3.1. Evaluación del control interno	17
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	18
<b>4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS</b>	<b>19</b>
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	19
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	19
4.3. Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo	19
<b>5. ANEXOS</b>	<b>20</b>
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	20
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	21
5.3. Carta a la gerencia	22
6. Carta a la gerencia	22

## **OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS**

### **OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES LEGALES DEL PARTICIPANTE DEL MERCADO DE VALORES**

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

#### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** 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 30 de noviembre del 2017.

#### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

**Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante de mercado de valores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** con fecha abril 11 del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etf-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 11, 2018  
Registro No. 680



Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE  
HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

**Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre de 2017.

En nuestra opinión, los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** por el año terminado el 30 de noviembre del 2017 incluyen todas las medidas correctivas recomendadas en años anteriores. Ver “Seguimiento de observaciones de años anteriores”.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

#### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas medidas.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

#### **Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** con fecha abril 11 del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 11, 2018  
Registro No. 680



Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

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

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

**Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** 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 30 de noviembre del 2017.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

**Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** con fecha abril 11 del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 11, 2018  
Registro No. 680



Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR  
DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

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

**Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 30 de noviembre 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 GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)** con fecha abril 11 del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Ett-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 11, 2018  
Registro No. 680



Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**VERIFICACIONES ADICIONALES**

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

**AL 30 de noviembre del 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 30 de noviembre 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
<b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b>  El objeto y finalidad del Fideicomiso es el coadyuvar al desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el inmueble, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa; así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad.			

**VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO**

**AL 30 de noviembre DE 2017**

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<b>Instrucciones fiduciarias</b>			
1. Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso.	X		
2. Registrar como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por el Constituyente al patrimonio autónomo del Fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que lleguen a ser aportados en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generan durante del desarrollo de su objeto.	X		
3. Proceder a registrar en el registro de la propiedad del cantón Quito la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso realizada a través de la escritura de constitución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande tal registro deban ser cubiertos con los recursos aportados al Fideicomiso por el Constituyente y de no ser suficiente con los que el Constituyente deberá proveer para tal efecto, sin que se pueda utilizar para ellos los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes.	X		
Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes designados por la Mutualista y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesas de compraventa o contratos de reserva sobre bienes inmuebles determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrara tantos contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deban entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa o contratos de reserva, más el dinero que aporte al Constituyente, se concluya en su totalidad el proyecto. Se deja expresa constancia que el Fideicomiso se halla autorizado para pactar en los correspondientes contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva y recibir como forma de pago total o parcial de los mismos, los derechos de cobro de propiedad de tales Promitentes Compradores o Reservantes, para lo cual la Mutualista acepta desde ya la cesión de los referidos derechos de cobro que se realicen a favor del Fideicomiso.	X		
5. Recibir de los Promitentes Compradores o de los Reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva.	X		
6. Invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado este, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes y por el Constituyente, en las instituciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso y bajo la coordinación y dirección del Gerente del Proyecto.	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>7. Suscribir todos los documentos necesarios para que los inmuebles obtengan los permisos municipales necesarios para dar inicio al desarrollo del proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de la Mutualista. Adicionalmente realizar, bajo la dirección del Gerente del Proyecto, los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por el Constituyente; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes.</p>	X		
<p>8. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula decima de la escritura de constitución.</p>	X		
<p>9. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituir a los Promitentes Compradores o Reservantes los derechos de cobro y/o el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o contratos de reserva, más los intereses netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.</li> <li>• Restituir al Constituyente los inmuebles y el remanente del Fideicomiso que exista una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas. Al efecto se deja expresa constancia que de producirse este evento, los Beneficiarios del Remanente no tendrán derecho alguno sobre el inmueble o sobre el Fideicomiso o sobre su remanente.</li> <li>• Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</li> </ul>			X
<p>10. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratar al Constructor, al Gerente del Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador; así como a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso. La coordinación 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 de 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 de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones o resolver que tal función la cumpla el Gerente de Proyecto. Los referidos contratos podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar previo visto bueno de Gerente del Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de proyecto, y previo visto bueno del Gerente del Proyecto y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados 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.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, a costo del Fideicomiso, un seguro contra todo riesgo de proyecto y sobre todos los materiales adquiridos para el desarrollo de este, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar atreves del Gerente de Proyecto y Fiscalizador, que los fondos entregados para cubrir los costos directos del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas y recibos originales y válidos. De existir alguna observación o duda respecto de la utilización de los fondos, tales circunstancias serán puestas en consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar las cesiones de Derechos Fiduciarios que hagan los Beneficiarios a favor de terceros, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en este instrumento.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informara sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que este tome las medidas que correspondan. En caso de que la Junta del Fideicomiso no se haya reunido para conocer de estos temas, la Fiduciaria pondrá en conocimiento de los beneficiarios tales situaciones.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar las cesiones que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan efectuado a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidos de las promesas de compraventa o contratos de reserva. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta del Fideicomiso o de quien esta designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores o Reservantes de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, dar por terminado tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su remplazo nuevas promesas de compraventa o nuevos contratos de reserva, con las personas determinadas por la Mutualista y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el Constructor y Gerente del Proyecto el acta de entrega recepción provisional y definitiva del proyecto.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, una escritura de compraventa de los bienes inmuebles determinados e individualizados prometidos en venta; y, a través del Gerente del Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos. La celebración de las escrituras de Compraventa y la entrega recepción indicadas se efectuaran una vez que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Reserva, se hayan obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes las aprobaciones públicas del proyecto necesarias para tal efecto y se hayan terminado la construcción del proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso apruebe hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible, gastos, costos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras,</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serán de cuenta de los Promitentes Compradores o Reservantes, excepto aquellos que la Junta del Fideicomiso haya aceptado que sean cancelados por el Fideicomiso.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una vez que los bienes inmuebles determinados e individualizados del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los mismos. La junta del Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o contratos de reserva en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transferir a favor de los Beneficiarios, 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 existe en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes, 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, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; y, (ii) Existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y a constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes, Compradores o Reservantes o terceros.</li> </ul>			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>11. Restituir a favor de la Mutualista el valor equivalente al valor de los Bienes aportados al Fideicomiso y registrado en la contabilidad del patrimonio autónomo, más el valor equivalente a aplicar una tasa del once por ciento (11%) anual a tales aportes desde la efectiva fecha de aportación al Fideicomiso hasta el día anterior a realizar esta restitución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por la Mutualista.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>12. Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario el gravamen de los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>13. 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, o retrase su cumplimiento.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>14. El saldo remanente que existe después de realizar la restitución referida en el numeral anterior o una vez que la misma se halle debidamente provisionada, será restituido a favor de los beneficiarios del remante en los porcentajes que corresponde a cada uno de ellos de acuerdo a lo estipulado en el Anexo Numero Uno que se encuentra en la escritura de constitución. 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 o Reservantes, para lo cual se tomara como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contrato por el fideicomiso para tal fin de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes finales de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuanta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</li> </ul>			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 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 la existencia de dudas razonables de que el Fideicomiso se mantenga como negocio en marcha, por lo cual durante el año 2017, 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 30 de noviembre de 2017, no se han presentado hechos o situaciones que hubieren impedido el normal desarrollo del negocio fiduciario.

**ANEXOS**

**CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUScriptor DEL INFORME**

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

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

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 inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".



David Pazmiño

C.I.: 1722220132



Cristina Nieto

C.I.: 1720240025



Alex Santamaría

C.I.: 1719905786

**CARTA A LA GERENCIA**

Quito, abril 11 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 GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE – (LIQUIDADO)**, por el año que terminó el 30 de noviembre del 2017, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

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

Para asistirnos en completar nuestra auditoría de manera oportuna, hemos desarrollado algunos de nuestros procedimientos de auditoría y, como resultado de tales procedimientos, no hemos determinado 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,



ETL-EC AUDITORES S.A.  
Nancy Proaño