

FIDEICOMISO CIUDAD COLON

**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 CIUDAD COLON

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

CONTENIDO:

1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	3
1.1. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores	3
1.2. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores	5
1.3. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso	7
1.4. Opinión del auditor independiente sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	9
2. VERIFICACIONES ADICIONALES	11
2.1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO	19
3.1. Evaluación del control interno	19
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	20
4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS	21
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	21
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	21
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	21
5. ANEXOS	22
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	22
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	23
5.3. Carta a la gerencia	24

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 CIUDAD COLON** al 31 de diciembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** ha dado cumplimiento en los aspectos sustanciales de las actividades y obligaciones legales de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2017.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

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

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

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

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

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** con fecha 27 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 2018
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

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

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** al 31 de diciembre del 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 no incluyen medidas correctivas a implementar, no expresamos una opinión de auditoría respecto al cumplimiento a las medidas correctivas de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

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

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

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** con fecha 27 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

OPINIÓN 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 CIUDAD COLON** al 31 de diciembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2017.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

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

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

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** con fecha 26 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

OPINIÓN 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 CIUDAD COLON** al 31 de diciembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 31 de diciembre del 2017

Responsabilidad del auditor

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

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

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

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD COLON** con fecha 27 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etf-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

VERIFICACIONES ADICIONALES

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

AL 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 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
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> El fideicomiso tuvo por objeto el desarrollo de 5 proyectos inmobiliarios denominados "Edificios Empresariales Colon", edificados en un inmueble ubicado entre las urbanizaciones Urdesa Norte y Urbanor del Cantón Guayaquil, Los proyectos se ejecutaron de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso, con el dinero aportado por los Constituyentes y con los entregados por los Prominentes Compradores Mandantes.	X		

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

AL 31 de diciembre del 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
Instrucciones fiduciarias			
1. Registrar contablemente:			
a. El dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o que llegaren a transferir en el futuro, así como el inmueble que posteriormente Dosmilcorp S.A. transferirá;	X		
b. Todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del Fideicomiso.	X		
2. Suscribir con el Gerente de Proyecto, el contrato de gerencia de proyecto, que abarcara a todos los proyectos, pero sujeto a las siguientes condiciones:			
a. <u>Condición suspensiva:</u> Que el hecho de que el referido contrato solo entrara en vigencia para el desarrollo de un determinado proyecto cuando la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones de tal proyecto, haya , definido el inmueble en el cual se va a desarrollar el mismo y la fecha de inicio de la ejecución; y	X		
b. <u>Condición resolutoria:</u> que consiste en el hecho de que dicho contrato dejara de tener vigencia para un determinado proyecto en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha establecido la fecha de inicio de la ejecución dentro del plazo máxima establecido en este contrato o no ha cumplido con el punto de equilibrio de dicho proyecto. Se deja expresa constancia de que el referido contrato podrá ser reformado, sin necesidad de reformar este Fideicomiso, pero únicamente en el caso que tal reforma sea previamente aprobada por la Junta del Fideicomiso, y se suscriba el correspondiente anexo modificatorio entre el Fideicomiso y el Gerente de Proyecto.			X
3. Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones de un determinado proyecto, haya definido el inmueble en el cual se va a desarrollar el mismo y la fecha de inicio de la ejecución, proceder a:			
a. Celebrar con los Promitentes Compradores - Mandantes designados por el Gerente del Proyecto o por quien esta determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contrato e promesa de compraventa y mandato de construcción sobre bienes determinados e individualizados dentro del correspondiente proyecto.	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores - Mandantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, más el dinero que aporten los Constituyentes Inversionistas o que presten al Fideicomiso los Constituyentes o Beneficiario se concluya en su totalidad dicho proyecto;			
b. Recibir de los Promitentes Compradores - Mandantes el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones ser alados en las promesas de compraventa y mandatos de construcción, también podrá recibir dinero de posibles Promitentes Compradores - Mandantes que hayan celebrado con el Gerente de Proyecto anexos de reservación de alcúotas individualizadas dentro de cada proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compraventa y mandatos de construcción, recursos que:			
No serán utilizados por el Fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa y mandato de construcción; y,	X		
Dichos recursos serán devueltos al correspondiente posible Promitente Comprador - Mandante en caso de que se dé por terminado la reserva por no haberse cumplido el punto de equilibrio, o, por que fue imposible suscribir la correspondiente promesa compraventa y mandato de construcción por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en la reserva, o por cualquier otra causa de las cuales podemos incluir caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones ser aladas en la correspondiente reserva;	X		
c. Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del proyecto, en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AA" para el caso de Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.			X
d. Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del proyecto, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AA" para el caso de Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.	X		
e. Realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio del respectivo proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes y de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores Mandantes.	X		
f. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	X		

CONTENIDO		Cumplimiento		
		Si	No	N/A
g.	En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio el respectivo proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:			
	i. Informar al Gerente de Proyecto que el contrato ha dejado de tener vigencia para el referido proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo en virtud, de tal proyecto;			X
	ii. Restituir a los Promitentes Compradores Mandantes el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Mandantes por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero;			X
	iii. Restituir el inmueble que se aportara en el cual se pensaba desarrollar dicho proyecto a Dosmilcorp S. A. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del Fideicomiso con cargo a los aportes para los gastos pre operativos realizado por los Constituyentes Inversionistas;			X
	iv. Restituir a los Constituyentes Inversionistas, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos cualquier remante que existiere en el Fideicomiso, siempre y cuando no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán cuenta de los Constituyentes.			X
	v. Iniciar y culminar las labores de liquidación Fideicomiso, en el evento de que no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar.			X
h.	En case de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:	X		
i.	Contratar al Fiscalizador, constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del respectivo 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 de proyecto. Los contratos que se celebren can tales profesionales, personal y proveedores deberán ser 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; los referidos contratos con condición recursos, transferidos Constituyentes y, de recursos entregados se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, 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 podrán ser suscritos antes que al Fideicomiso por los constituyentes y de ninguna manera por los recursos entregados, al Fideicomiso por los Promitentes Compradores Mandantes;	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
j. Restituir a los Constituyentes Inversionistas, a prorrata de los recursos aportados por cada uno de ellos al Fideicomiso, una vez revisado por el Fiscalizador y aprobado por la Junta de Fideicomiso, y hasta por el monto total de tales aportes, el monto de recursos utilizados por el Fideicomiso para cubrir los gastos pre operativos previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto. Los Constituyentes Inversionistas, deberán presentar a la Junta del Fideicomiso el presupuesto de dichos gastos pre operativo para su aprobación, previo a que el Fideicomiso realice desembolsos con cargo a dichos aportes;	X		
k. Restituir a los Promotores, a prorrata de los recursos aportados por cada uno de ellos al Fideicomiso y hasta el monto total de tales aportes; el capital a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y una vez aprobado por el Fiscalizador y la Junta del Fideicomiso;	X		
l. 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 del respectivo proyecto; siempre y cuando lo hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo y terminación de dicho proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 días contados desde que la Fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en los mismos porcentajes establecidos en el numeral "7.3.9,12.2" de la cláusula séptima de este contrato y en calidad de aportes a título fiduciario o de créditos al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso;	X		
m. Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del respectivo proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso;			X
n. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el 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. 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;	X		
o. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo proyecto 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 esta tome las medidas que y correspondan;	X		
p. Registrar las cesiones de derechos 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 con la autorización previa del autorización previa del Gerente de Proyecto o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria;	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
q. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores Mandantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa y/o en el mandato de construcción, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa y mandatos de construcción, con las personas que designe el Gerente de Proyecto o quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso	X		
r. 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 recepción definitiva del respectivo proyecto;	X		
s. Celebrar con los Promitentes Compradores Mandantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, una escritura de compraventa de los determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción encargada a través del mandato de construcción. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuara una vez los Promitentes Compradores Mandantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma, de los contratos de promesa de compraventa y mandatos de construcción, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del respectivo proyecto, a menos que antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores Mandantes	X		
t. Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución Fiduciaria, en los términos, montos o porcentajes y en el orden de prelación detallado en los numerales "7.3.9.12.1" y "7.3.9.12.2" de esta misma cláusula, en lo que alcanzare, y de forma total o parcial, cualquier remanente del respectivo proyecto que exista en el patrimonio del Fideicomiso lo autorice una vez que:	X		
u. La Junta del Fideicomiso lo autorice y hasta por los montos establecidos por la misma. El saldo del remanente de un proyecto cuya restitución no sea autorizada por la Junta del Fideicomiso será utilizado para el desarrollo y ejecución de otros proyectos o para cubrir costos, gastos, honorarios o tributos del Fideicomiso en general según lo que defina la Junta del Fideicomiso;	X		
v. Se haya terminado la construcción del respectivo del proyecto;	X		
w. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados individualizados del proyecto	X		
x. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores Mandantes del respectivo proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
y. Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado vayan a generarse por la ejecución del respectivo proyecto, incluido los créditos referidos en el numeral 7.6" de la presente cláusula, así como por la constitución, y administración, cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias y liquidación Fideicomiso, de ser el caso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. 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 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 contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los 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 los mismos porcentajes establecidos en el numeral "7.3.9.12.2" la cláusula séptima de este contrato. 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. Los costos, gastos, honorarios y tributos que las referidas restituciones corresponderán al correspondiente Beneficiario a favor del cual realicen las mismas;	X		
z. A los Beneficiarios, el remanente que exista después de haber realizado la restitución referida en el numeral anterior, en los siguientes porcentajes:	X		
aa. A Dosmilcorp S.A., la suma de dinero en dólares de los Estados Unidos de América equivalente a multiplicar el número de metros cuadrados del inmueble en el cual se desarrolló el proyecto por ciento ochenta. En tal sentido no habrá derecho a esta restitución en el evento de que el proyecto no llegue a desarrollarse, por no haberse establecido la fecha de inicio de ejecución del mismo; o, por no haberse alcanzado el punto de equilibrio del mismo.			
i. Pronobis S.A o a quien haya cedido sus derechos treinta por ciento (30%);	X		
ii. Dosmilcorp S.A o a quien haya cedido sus derechos cincuenta por ciento (50%); y,	X		
iii. Metros Cuadrados S.A o a quien haya cedido sus derechos: veinte por ciento (20%).	X		
4. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que la Junta del Fideicomiso no ha establecido las especificaciones de un determinado proyecto, o no ha definido el inmueble en los cual se va a desarrollar el mismo, o no ha establecido la fecha de inicio de la ejecución de tal proyecto, una vez vencido el plazo máximo, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso; deberá:			
a. Informar al Gerente de Proyecto que el contrato ha dejado de tener vigencia para el referido proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo en virtud de tal proyecto.			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
b. Restituir a Dosmilcorp todos los inmuebles sobre los cuales no se haya establecido la fecha de inicio de la Informar al Gerente de Proyecto que el contrato ha dejado de tener vigencia para el referido proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo en virtud de tal proyecto.			X
c. Restituir a los Constituyentes Inversionistas, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, siempre y cuando no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Constituyentes Inversionistas;			X
5. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso en el evento de que no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar.			
6. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podía realizar las mismas mediante, la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores-Mandante, para lo cual se tomara como valor x de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado 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 los mismos porcentajes establecidos en el numeral "7.3.9.12.2" de la cláusula séptima de este contrato. 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. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones corresponderán al correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.	X		
7. A la finalización de la ejecución y desarrollo de todos los proyectos y en forma previa a declarar la terminación y liquidación del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá proceder a restituir a los Beneficiarios en los mismos porcentajes en el numeral "7.3.9.12,2" de esta misma clausula, cualquier remanente que exista en el Fideicomiso, después de haber entregado a los respectivos Beneficiarios.	X		
8. Contratar créditos y otorgar en garantía de dichas obligaciones hipotecas y cualquier otro tipo de gravamen únicamente sobre los lotes de terreno donde no se ha dado la fecha de inicio de la ejecución para el desarrollo de los proyectos y que o estén prometidos en venta a Promitentes Compradores - Mandantes, en tal virtud podrá suscribir hipotecas, fianzas, avales, pagares y cualquier otro documento de crédito que permita financiar el desarrollo de proyectos en el evento de que el punto de equilibrio financiero no se logre alcanzar, así mismo cabe indicar que el inmueble que este gravado no podrá declararse la fecha de inicio de la ejecución y menos prometerse en venta a terceros hasta que el mismo esté libre de gravámenes, las condiciones de la contratación de créditos, montos de endeudamiento, designación de entidades financieras y demás condiciones y estipulaciones las instruirá y aprobará la Junta de Fideicomiso.	X		
9. 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.	X		

EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Resumen de principales aspectos analizados en la evaluación del ambiente de control

Ambiente de control

Integridad y valores éticos

En desarrollo de su filosofía empresarial **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** cuenta con Principios Corporativos, que determinan la responsabilidad y el comportamiento de todos sus funcionarios frente a proveedores, clientes y constituyentes, accionistas, la competencia, etc.

Administración y Desarrollo del Talento Humano

El Departamento de Talento Humano contribuye al logro de objetivos corporativos, para lo cual cuenta con políticas y planes de desarrollo del personal a través capacitación, políticas de compensación, selección y contratación, de salud ocupacional y bienestar logrando así una gestión adecuada.

Administración de riesgos y actividades de control

En base al manejo actual de los Negocios Fiduciarios por parte de **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**, se ha establecido que no existen factores de riesgo que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos para los que el Fideicomiso fue constituido, actualmente los riesgos se mitigan con la siguiente estructura:

Se han creado dos áreas principales: Área Financiera y Área Operativa, lideradas por profesionales asignados a un negocio fiduciario específicamente, para el registro de cada transacción es necesaria la participación de las dos áreas, existiendo una persona de cada una para elaborar y aprobar, adicionalmente es necesaria la participación de los constituyentes del negocio. Adicionalmente de manera periódica, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de constitución, es necesario elaborar actas de junta del Fideicomiso, en las que se analiza si se ha cumplido o no con las instrucciones fiduciarias y objetivos del negocio.

Información y comunicación

Administración de la información, sistemas de información y comunicación

Durante el año 2017 **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** inició el cambio del sistema de información financiero, si bien durante los primeros meses de uso e implementación se presentaron inconvenientes, estos fueron solventados, de tal forma que a finales del año la información se generaba de manera eficiente e integrada, la información contable y operativa se encuentra integrada por diferentes módulos, lo que permite el acceso a la misma de cualquier usuario aprobado, adicionalmente el sistema de archivo físico permite obtener documentación oportuna y luego de un período los documentos son almacenados y administrados por un proveedor externo.

Monitoreo

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

RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

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

REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS

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

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

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

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

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

Durante el año terminado al 31 de diciembre del 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

1712311925

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA

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



Jorge Andrés Gordón Carvajal

1721881124



David Vladimir Primintela Mera

1724240278



Santiago Javier Anasi Cajape

1723401764



Alfredo Patricio Cruz Jaramillo

1715064497

CARTA A LA GERENCIA

Guayaquil, abril 27 del 2018

Señores.

Fideicomiso S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles

Ciudad.-

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD COLON**, por el año que terminó el 31 de diciembre del 2017, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

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

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

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

Atentamente,



Nancy Proaño