

FIDEICOMISO SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA

**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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA

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	20
3.1. Evaluación del control interno	20
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

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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** al 30 de noviembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** 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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** 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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** al 30 de noviembre de 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** por el año terminado el 30 de noviembre 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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** 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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** al 30 de noviembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** 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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** 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 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 SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** al 30 de noviembre del 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 30 de noviembre 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 sí, 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.

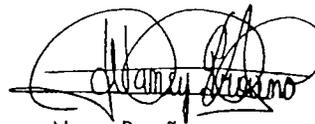
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO SAN ANTONIO PRIMERA ETAPA** 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

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 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> Tiene por objeto el desarrollo de la primera etapa del proyecto inmobiliario "San Antonio", ubicado en el Macro-lote del Km. 11 1/2 X de la vía Puntilla - Samborondon, en el predio rustico El Recreo, de la parroquia urbana satélite la Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas..	X		

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

AL 30 de noviembre 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:			
<ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los bienes que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrarse todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Registrar la transferencia de los inmuebles a favor del x Fideicomiso, en el registro de la propiedad correspondiente. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Obtener, a través de Costapromo, todas las autorizaciones las inscripciones en los registros correspondientes que sean necesarios para obtener la división legal de los inmuebles en los totes de terreno que constan individualizados e identificados en el piano que se adjunta al contrato de constitución y conforme a las instrucciones y especificaciones que al respecto establezca la Junta del Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Proceder a constituir el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa, de acuerdo a los términos y condiciones que sean instruidos por la mutualista; y transferir a dicho Fideicomiso Mercantil, a título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, los lotes detallados en el numeral dos punto doce de la cláusula segunda del contrato de constitución del Fideicomiso correspondientes a la segunda etapa del proyecto. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Proceder a constituir el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa, de acuerdo a los términos y condiciones que sean instruidos por la mutualista; y transferir a dicho Fideicomiso Mercantil, a título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, los lotes detallados en el numeral dos punto trece de la cláusula segunda del contrato de constitución del Fideicomiso correspondientes a la tercera etapa del proyecto. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Proceder a transferir a la mutualista, a título de restitución de Fideicomiso Mercantil, todos los derechos Fiduciarios de Beneficiario que le correspondan al Fideicomiso sobre los Fideicomisos Mercantiles Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa y Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa. Al efecto el Fideicomiso se halla facultado desde ya para suscribir la escritura de cesión de derechos Fiduciarios y cualquier otro documento que sea necesario para perfeccionar esta instrucción. 	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar con los Promitentes Compradores designados por la Mutualista y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa sobre lotes de terreno o alícuotas o bienes inmuebles determinados e individualizados dentro de la primera etapa del proyecto. El Fideicomiso celebrara tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten lo Constituyentes, se concluya en su totalidad la primera etapa del proyecto. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señaladas en las Promesas de Compraventa. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 y por los Constituyentes, en las instituciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso y bajo la dirección y coordinación del Gerente de Proyecto. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Suscribir todos los documentos necesarios para que el inmueble obtenga los permisos municipales necesarios para dar inicio al desarrollo de la primera etapa del proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • La obligación de obtener dichos permisos será de Costapromo a costo del Fideicomiso. Adicionalmente realizar, bajo la dirección del Gerente de Proyecto, los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso; y, restituir o rembolsar, según corresponde, a los respectivos Constituyentes, el capital invertido previa aprobación de la Junta de Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con los recursos provenientes de una línea de crédito que para, tal efecto contrate el Fideicomiso previa aprobación de la Junta de Fideicomiso, bajo los montos, términos y condiciones determinadas por esta última y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato de constitución. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> a) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan lo generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al fideicomiso. 			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>b) Restituir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso, los inmuebles y el remanente del Fideicomiso que existe una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. La restitución de los inmuebles se hará de la manera que permita hacerlo el estatus jurídico de los mismos, esto es derechos y acciones, alcuotas, lotes individuales, etc., y conforme lo establezca la Junta del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponde a varios Beneficiarios en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de tales Beneficiarios. 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. La restitución de los inmuebles y de bienes remanentes podrá ser realizada de manera diferente, si así lo decide la Junta del Fideicomiso por unanimidad. A efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponden 'a cada Beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula:</p>			X
<p>i. Producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por el al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo. Al efecto se deja expresa constancia que no se considerara para este cálculo el valor que conste registrado en la contabilidad del Fideicomiso de los lotes de terreno que serán posteriormente aportados al Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa y Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa, pues los mismos no forman parte de la primera etapa del proyecto; más.</p>			X
<p>ii. El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal Beneficiario por un tercero; y menos,</p>			X
<p>iii. El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal Beneficiario a favor de un tercero; sin perjuicio de lo antes indicado, la Mutualista y Costapromo se comprometen a cumplir y respetar todos los términos y condiciones acordados mutuamente en los contratos suscritos entre ellos en forma previa a la constitución del fideicomiso y a los que se hace referencia en el numeral tres punto uno de la cláusula tercera del contrato de constitución, en especial respecto de aquellas disposiciones referentes a la participación de cada uno de ellos dentro del fideicomiso.</p>			X
<ul style="list-style-type: none"> • Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • 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: 			

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>a) Contratar al constructor, al Gerente de Proyecto, al Técnico y de Planificación, al Fiscalizador y al Comercializador; así como a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la primera etapa del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente 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. 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, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o el dinero fruto de los créditos contratados por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. Adicionalmente se deberá proceder a restituir o rembolsar, según corresponda, a los respectivos Constituyentes, el capital invertido previa aprobación de la Junta de Fideicomiso.</p>	X		
<p>b) Destinar, previo visto bueno del Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados para la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la primera etapa del proyecto; y, previo visto bueno de Gerente de 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 de la primera etapa del proyecto, siempre y cuando hubieren dentro del; fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.</p>	X		
<p>c) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto a Constructor, a costo del Fideicomiso, un seguro contra todo riesgo de la primera etapa del proyecto y sobre los materiales adquiridos para el desarrollo de este, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso;</p>	X		
<p>d) Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador, que los fondos entregados para cubrir los costos directos de la primera etapa del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados ya han sido plenamente justificados con las facturas y recibos originales y válidos. De existir alguna observación o Buda, respecto de la utilización de los 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 Buda surgida respecto de la utilización de los fondos para la primera etapa del proyecto;</p>	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
e) 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 esta 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.	X		
f) Registrar las cesiones que los Promitentes Compradores hayan efectuado a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidos de las promesas de compraventa. 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;	X		
g) En caso de incumplimiento de los promitentes compradores de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas determinadas por la mutualista y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.	X		
h) Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los Beneficiarios a favor de terceros, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en la cláusula vigésima séptima del contrato de constitución;	X		
i) 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 definitiva de la primera etapa del proyecto. Adicionalmente, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, suscribir y otorgar los documentos y contratos necesarios para permitir el acceso, paso y tránsito de personas, vehículos, materiales, etcétera hacia las otras etapas del proyecto, así como el acceso o utilización de los servicios públicos o de las instalaciones de los mismos.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>i) Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los totes de terreno o alícuotas o bienes inmuebles determinados e individualizados prometidos en venta; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos. La celebración de las escrituras de compraventa y la entrega de recepción indicadas se efectuaran una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes las aprobaciones públicos del proyecto necesarias para tal efecto y se haya terminado la construcción de la primera etapa del proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso apruebe hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por Si celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, e inclusive en caso de haberlo, del impuesto de plusvalía, particular que deberá constar claramente estipulado en los contratos de promesas de compra venta.</p>	X		
<p>k) Una vez que los inmuebles dentro de la primera etapa del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la primera etapa del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente [as escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente. De igual manera, la Junta del Fideicomiso también podía instruir que en lugar de suscribirse promesas de compra venta se celebren únicamente contratos de reserva u otros similares con los Promitentes Compradores de los lotes de terreno o alícuotas o bienes inmuebles determinados e individualizados de la primera etapa del proyecto, en los términos y condiciones que deberán ser fijados por la Junta del Fideicomiso.</p> <p>Transferir a favor de las personas que determine la Junta del Fideicomiso y al título que esta establezca y sea jurídicamente posible hacerlo, aquellos lotes o alícuotas o bienes inmuebles determinados e individualizados de la primera etapa del proyecto no comprometidos con Promitentes Compradores, que sean destinados para espacios verdes, recreacionales, religiosos, o comunales del proyecto y que sean determinados por la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por quien determine la Junta del Fideicomiso.</p>	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>l) Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, en los términos o montos o, detallados a en lo que alcanzare, cualquier remanente que existe en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de las obligaciones con los Promitentes Compradores, 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:</p>			X
<p>m) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la primera etapa del proyecto; y,</p>			X
<p>n) Existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los x gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, cumplimiento del objeto e liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o terceros.</p>			X
<p>o) Restituir a favor de la Mutualista el valor equivalente al tres por ciento (3%) del monto total del remanente del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por la Mutualista.</p>			X
<p>p) El saldo del 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 a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos. En efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponden a cada Beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula:</p>			
<p>i. El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal Beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los Constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo a electo se deja expresa constancia que no se considerara para este cálculo el valor que conste registrado en la contabilidad del Fideicomiso de los totes de terreno que serán posteriormente aportados al Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa y Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa, pues los mismos no forman parte de la primera etapa del proyecto; mas,</p>			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>q) El porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal Beneficiario por un tercero; y menos, el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal Beneficiario a favor de un tercero, sin perjuicio de lo antes indicado, la Mutualista y Costapromo se comprometen a cumplir y respetar todos los términos y condiciones acordados mutuamente en los contratos suscritos entre ellos en forma previa a la constitución del Fideicomiso y a los que se hace referencia en el numeral tres punto uno de la cláusula tercera del contrato de constitución, en especial respecto de aquellas disposiciones referentes a la participación de cada uno de ellos dentro del Fideicomiso.</p> <p>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, para lo cual se tomara como valor de los mismos el que Fife 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 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 cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
	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

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

Monitoreo

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

RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

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

REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS

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

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

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

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

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

Durante el año terminado al 30 de noviembre 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".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nancy Paulina Proaño Chilcañar". The signature is stylized with large loops and a horizontal line across the middle.

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



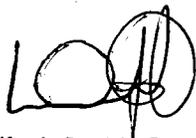
David Vladimir Primintela Mera

1724240278



Santiago Javier Anasi Cajape

1723401764



Alfredo Patricio Cruz Jaramillo

1715064497