

## **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**

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

Al 31 de diciembre del 2022

## **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**

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

<b>1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS</b>	<b>3</b>
<b>2. VERIFICACIONES ADICIONALES</b>	<b>11</b>
2.1. El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
<b>3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO</b>	<b>20</b>
3.1. Evaluación del control interno	20
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	21
<b>4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS</b>	<b>22</b>
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	22
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	22
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	22
<b>5. ANEXOS</b>	<b>19</b>
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	19
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	24
5.3. Carta a la administración	25

**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  
(Fiduciaria del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO)****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 SANTIAGO** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO** 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 2022.

**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 del Fideicomiso 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 sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores**

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 es responsable 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 SANTIAGO** con fecha 05 de abril de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 05, 2023  
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  
(Fiduciaria del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO)**

### **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 SANTIAGO** al 31 de diciembre del 2022.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, 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 del Fideicomiso 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 sobre medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores**

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 es responsable 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 SANTIAGO** con fecha 05 de abril de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 05, 2023  
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 DEL FIDEICOMISO**

**Al Representante Legal de:**

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(Fiduciaria del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO)**

**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 SANTIAGO** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2022.

**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 del Fideicomiso 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 sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso**

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 es responsable 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 SANTIAGO** con fecha 05 de abril de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 05, 2023  
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  
(Fiduciaria del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO)**

### **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 SANTIAGO** al 31 de diciembre del 2022.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO** presenta razonablemente, el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 31 de diciembre del 2022.

### **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 del Fideicomiso 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 sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario**

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 es responsable 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 SANTIAGO** con fecha 05 de abril de 2023. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 05, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**VERIFICACIONES ADICIONALES****EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****Al 31 de diciembre del 2022**

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b>  El Fideicomiso desarrollará un Proyecto inmobiliario ubicado en el Km 19.5 Vía Daule que comprende la construcción de la etapa V de la urbanización Ciudad Santiago a la cual se le denominará Santiago City, y para la que se prevé la construcción de 509 unidades inmobiliarias, divididas en 4 Fases.	X		

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

**Al 31 de diciembre del 2022**

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

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el Inmueble que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	X		
Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		
Una vez que el Proyecto se desarrollará sobre los lotes de terreno que señale la Junta del Fideicomiso, producto del fraccionamiento o la subdivisión del Inmueble, proceder a obtener a través de los Constituyentes o de quien señale la Junta, todas las autorizaciones públicas y las inscripciones en los registros correspondientes que sean necesarios para obtener dicho fraccionamiento o subdivisión legal del Inmueble conforme a las instrucciones y especificaciones que al respecto establezca la Junta del Fideicomiso. En tal sentido, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso, deberá suscribir todos los documentos necesarios para tal efecto. Los costos y gastos que demande la ejecución de estos trámites, hasta que se alcance el punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente fase del 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.	X		
Proceder a constituir nuevos fideicomisos mercantiles de administración o inmobiliarios bajo los términos y condiciones que apruebe la Junta del Fideicomiso; y transferir a dichos fideicomisos mercantiles, a título de fideicomiso mercantil irrevocable aquellos lotes producto del fraccionamiento o la subdivisión legal del inmueble, sobre los cuales no se desarrollará el Proyecto de acuerdo a la decisión que la Junta haya adoptado al respecto.			X
Una vez constituidos los fideicomisos mercantiles de administración o inmobiliarios de acuerdo a lo previsto en el numeral anterior de esta misma cláusula, proceder a transferir a la Mutualista, todos los derechos fiduciarios de beneficiario que le correspondan al Fideicomiso sobre dichos fideicomisos. 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. Todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de la Mutualista o de la persona a la que ésta hubiera cedido sus derechos fiduciarios de beneficiaria.			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Suscribir, en representación del fideicomiso, los convenios de adhesión con los constituyentes adherentes designados por la Junta del Fideicomiso; y, suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Comercializador, los contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el Punto de Equilibrio. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador previo a la certificación del Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores de las fases en las que aún no se cumpla el Punto de Equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio del Proyecto y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador.	X		
Una vez que la Junta de Fideicomiso haya establecido: (i) Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada fase del Proyecto; (ii) La fecha de arranque de dicha Fase del Proyecto; (iii) Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del Inmueble que permita el desarrollo del Proyecto; y, (iv) Se cuente con el presupuesto del Proyecto y de la FASE correspondiente debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto y de cada Fase; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha Fase del Proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha Fase del Proyecto; y además podrá proceder a:	X		
- Celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa por escritura pública, sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente Fase del Proyecto. 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, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase.	X		
i. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra venta suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>ii. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente fideicomiso representado por la Fiduciaria.</p>	X		
<p>iii. Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios y de la Fiduciaria verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el fideicomiso la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones.</p>	X		
<p>Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar.</p>	X		
<p>i. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.</p>	X		
<p>ii. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada fase del Proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del Proyecto. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra Fase del Proyecto.</p>	X		
<p>Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia;</p>	X		
<p>Suscribir todos los documentos necesarios para que la respectiva fase del Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su construcción de</p>	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes o de quien designe la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente fase del 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.			
Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada fase del Proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.			X
En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá:			
i. Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.			X
ii. Transferir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las Fases del Proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.			X
iii. Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el Inmueble y cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.			X
iv. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.			X
En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cualquier Fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá:			
i. Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto de la zona del Inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.			X
ii. Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del Proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>iii. Transferir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva Fase del Proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las Promesas de Compraventa, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero;</p>			
<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que Sí se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la respectiva fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha Fase a:</p>			
<p>i. Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva Fase del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado 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 o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de proyecto tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la referida fase del Proyecto, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.</p>	X		
<p>ii. Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente 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 respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal</p>			X



CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto.			
iii. Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		
iv. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva fase del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. 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		
v. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva fase del 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 informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.	X		
vi. Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva fase del Proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.	X		
vii. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de la respectiva fase del Proyecto, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.	X		
viii. Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor y Fiscalizador el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto y de cada una de sus fases.	X		

CONTENIDO		Cumplimiento		
		Si	No	N/A
ix.	<p>Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesa de Compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará 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 todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega 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, inclusive el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.</p>			X
x.	<p>Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida fase 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 las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente;</p>			X
xi.	<p>Transferir a favor de los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o en su defecto, de cada una de las Fases que alcanzaron el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de cada una de las Fases del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las</p>			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.			
xii. En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hubieran comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare 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 contare o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiario, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.			X
Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y desarrollo de dicha fase, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.	X		
Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.			X
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 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 por la Administración, adicionalmente el sistema de archivo digital permite obtener documentación de manera oportuna.

##### **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, Constituyentes y Beneficiarios, la Junta del Fideicomiso, antes 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 estados financieros que se presenta por separado se prepararon bajo la hipótesis de negocio en marcha, esto implica que el Fideicomiso está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible, además se prevé la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Estas circunstancias indican, de acuerdo con nuestro criterio, que el Fideicomiso podría 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**

No se conoce de hechos o situaciones que puedan afectar el normal desarrollo del proyecto inmobiliario o que puedan retardar de manera sustancial su ejecución.

## **ANEXOS**

### **CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUSCRIPTOR DEL INFORME**

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

Cindy Yuleydi Avelino Villacis

0958483877

Joffre Omar Herrera Barrios

1714778071



## **CARTA A LA ADMINISTRACIÓN**

Guayaquil, abril 05 del 2023

Señores

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

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**, por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2022, 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 CIUDAD SANTIAGO**, es la única responsable por el diseño y operación del mismo. Sin embargo, determinamos ciertos asuntos que se relacionan con la estructura de control interno y sus operaciones, que nosotros consideramos son condiciones reportables.

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

Incluimos también nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos administrativos y operativos y nuestras recomendaciones respectivas.

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

Atentamente,

ETL-EC AUDITORES S.A.  
Nancy Proaño

## 1. OBSERVACIONES DE CARÁCTER FINANCIERO

### 1.1. CUENTAS POR COBRAR

**Observación.-** al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar a clientes con una antigüedad superior a 180 días por USD 137.278 que no han sido liquidados.

### 1.2. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

**Observación.-** Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene otras cuentas por cobrar con una antigüedad superior a 180 días por USD 29.120 que no han sido liquidados:

Fecha	N° de Comprobante	Proveedor	Saldo	Antigüedad
11/3/2022	2334	Construcciones Anmaver S.A.	19.911	295
17/5/2022	2454	Construcciones Anmaver S.A.	4.569	228
3/5/2022	2426	Construcciones Anmaver S.A.	3.556	242
28/9/2020	1560	Chavez Gonzalez Wellington Iraldo	1.000	824
26/11/2020	1658	M.I. Municipalidad de Guayaquil	84	765
<b>Total</b>			<b>29.120</b>	

### 1.3. CUENTAS POR PAGAR

**Observación.-** Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene cuentas por pagar a proveedores con una antigüedad superior a 365 días por USD 7.237,60 que no han sido liquidados:

Fecha	Proveedor	Factura	Saldo	Antigüedad
18/8/2020	Armo Sociedad Civil Comercial S.C.C	1380	7.238	865

### 1.4. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

**Observaciones.-** Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene ingresos por penalizaciones y valores por pagar a la Compañía CONSTRUCCIONES ANMAVER con una antigüedad superior a 365 días por USD 128 y USD 36.500 que no han sido liquidados.

Adicionalmente el Fideicomiso mantiene cuentas por pagar con una antigüedad superior a 180 días por USD 36.901 que no han sido liquidados:

Fecha	Nombre de la cuenta	Saldo	Antigüedad
30/6/2021	Comsertransa S.A.	24.351	549
28/4/2021	Comsertransa S.A.	7.361	612
24/3/2021	Comsertransa S.A.	5.189	647
<b>Total</b>		<b>36.901</b>	

### 1.5. DEPOSITOS SIN IDENTIFICAR

**Observación.-** Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene depósitos sin identificar con una antigüedad superior a 180 días por USD 4.914 que no han sido liquidados:

Fecha	Cliente	Saldo	Antigüedad
29/4/2022	Asociación Mutualista Pichincha	2.198	246
31/8/2017	Asociación Mutualista Pichincha	1.367	1.948
28/6/2022	Asociación Mutualista Pichincha	861	186
31/5/2022	Asociación Mutualista Pichincha	266	214
1/12/2020	Asociación Mutualista Pichincha	205	760
3/8/2020	Asociación Mutualista Pichincha	17	880
<b>Total</b>		<b>4.914</b>	