



**UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA**

*La Universidad Católica de Loja*

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

**TITULACIÓN DE MAGÍSTER EN AUDITORÍA INTEGRAL**

**Examen Especial de Auditoría Integral al Fidecomiso de Garantía Fideza de  
la Empresa MMG Trust Ecuador S.A. ubicada en la provincia del Guayas  
cantón Guayaquil al año 2013**

**TRABAJO DE FIN DE MAESTRÍA**

**AUTOR: Espinoza Rosero, Gloria Belén**

**DIRECTOR: Cedeño Villacis, Roxana Patricia, Mgs**

**CENTRO UNIVERSITARIO GUAYAQUIL**

**2015**

## **APROBACIÓN DEL DIRECTOR DE TRABAJO DE FIN DE MAESTRÍA**

Magíster.

Roxana Patricia Cedeño Villacis.

### **DOCENTE DE LA TITULACIÓN**

De mi consideración:

El presente trabajo de fin de maestría, denominado: “Examen Especial de Auditoría Integral al Fidecomiso de Garantía Fideza de la Empresa MMG Trust Ecuador S.A. ubicada en la provincia del Guayas cantón Guayaquil al año 2013” realizado por Espinoza Rosero Gloria Belén, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, febrero 2015

f).....

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

“Yo Espinoza Rosero Gloria Belén declaro ser autora del presente trabajo de fin de maestría: Examen Especial de Auditoría Integral al Fidecomiso de Garantía Fideza de la empresa MMG Trust Ecuador S.A. ubicada en la provincia del Guayas cantón Guayaquil al año 2013, de la Titulación Magíster en Auditoría Integral, siendo la Mgs. Roxana Patricia Cedeño Villacis directora del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, concepto, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 88 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

f).....

Autora: Espinoza Rosero Gloria Belén

Cédula: 0927011700

## **DEDICATORIA**

La motivación principal al realizar esta maestría nació del deseo de alcanzar una meta más en compañía de mi amado esposo, por lo que este esfuerzo de un duro trabajo día a día se lo dedico a mi esposo que con su gran apoyo es siempre pilar fundamental en mi vida.

A mis padres, familia y quienes desean siempre ver culminados cada una de las etapas de mi vida y esperan que culmine con éxito cada una de ellas.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por permitir alcanzar una meta más, a mi esposo por su apoyo incondicional, a familiares por confiar en mí, a mi directora de tesis por el seguimiento y dirección en el desarrollo de este trabajo.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARATULA.....	i
APROBACIÓN DEL DIRECTOR DE TRABAJO DE FIN DE MAESTRÍA.....	ii
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS.....	iii
DEDICATORIA .....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	vi
ÍNDICE DE FIGURAS.....	x
ÍNDICE DE TABLAS.....	xi
RESUMEN.....	1
ABSTRAC.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPITULO I.....	5
INTRODUCCIÓN.....	5
1. Introducción.....	6
1.1 Descripción del estudio.....	6
1.1.1 Antecedentes de la Organización.....	6

1.1.2	Domicilio de la Empresa.....	7
1.2	Plan Estratégico.....	8
1.2.1	Visión del Grupo Morgan & Morgan. ....	8
1.2.2	Misión del Grupo Morgan & Morgan.....	8
1.2.3	Política de Calidad. ....	8
1.2.4	Objetivo General de MMG Trust Ecuador S.A. ....	8
1.2.5	Principios Rectores. ....	9
1.3	Organigrama.....	10
1.3.1	Organigrama Estructural. ....	10
1.3.2	Organigrama Funcional.....	12
1.4	Entorno.....	13
1.4.1	Volumen de operaciones.....	15
1.4.2	Impacto en el entorno.....	16
1.5	Justificación de selección del Fideicomiso de Garantía. ....	17
1.6	Objetivos y resultados esperados. ....	18
1.6.1	Objetivos. ....	18
1.6.2	Resultados esperados.....	18
1.7	Alcance.....	19
1.8	Hipótesis.....	19
1.9	Presentación de la Memoria. ....	19
CAPITULO II.....		21
MARCO REFERENCIAL .....		21
2	Marco Referencial .....	22
2.1	Marco Teórico.....	22
2.1.1	Marco conceptual de la auditoría integral y los servicios de aseguramiento. ....	22
2.1.2	Importancia y contenido del informe de aseguramiento.....	24
2.2	Descripción conceptual y los criterios principales de todas las auditorías que conforman la auditoría integral.....	25
2.2.1	Descripción conceptual de Auditoría Financiera.....	25

2.2.2	Descripción conceptual de Auditoría de Gestión. ....	31
2.2.3	Descripción conceptual de Auditoría de Cumplimiento. ....	31
2.2.4	Descripción conceptual de Auditoría de Control Interno. ....	32
2.2.5	Criterio aplicable para la auditoría financiera. ....	32
2.2.6	Criterio aplicable para la auditoría de control interno. ....	33
2.2.7	Criterio aplicable a la auditoría de cumplimiento. ....	36
2.2.8	Criterios aplicables para auditoría de gestión. ....	37
2.3	Proceso de Auditoría Integral. ....	38
2.3.1	Planeación. ....	39
2.3.2	Ejecución. ....	42
2.3.3	Comunicación. ....	42
2.3.4	Seguimiento. ....	43
CAPITULO III. ....		44
ANÁLISIS DE LA EMPRESA. ....		44
3	Análisis de la Empresa. ....	45
3.1	Introducción. ....	45
3.1.1	Estatuto Social. ....	50
3.1.2	Composición Accionaria. ....	50
3.1.3	Comités. ....	50
3.1.4	Código de Ética. ....	52
3.1.5	Organigramas Departamentales. ....	55
3.1.6	Políticas y Procedimientos. ....	64
3.1.7	Presupuesto. ....	65
3.1.8	Información financiera. ....	66
3.2	Cadena de valor. ....	67
3.2.1	Procesos Gobernantes. ....	67
3.2.2	Procesos básicos o agregadores de valor. ....	68
3.2.3	Procesos habilitantes. ....	69
3.3	Importancia de realizar un examen de auditoría integral. ....	70



CAPITULO IV .....	71
INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL .....	71
4 Informe de Auditoría Integral .....	72
4.1 Proceso del Examen Especial de Auditoría Integral.....	72
4.1.1 Planificación Preliminar. ....	74
4.1.2 Planificación Específica.....	77
4.1.2.1 Planificación Específica para la Auditoría Financiera.....	78
4.1.2.2 Planificación Específica para la Auditoría de Control Interno. ....	79
4.1.2.3 Planificación Específica para la Auditoría de Cumplimiento.....	80
4.1.2.4 Planificación Específica para la Auditoría de Gestión. ....	81
4.1.2.5 Informe de Planificación de Auditoría. ....	82
4.1.3 Ejecución. ....	85
4.1.3.1 Auditoría Financiera.....	85
4.1.3.2 Auditoría de Control Interno.....	90
4.1.3.3 Auditoría de Cumplimiento.....	93
4.1.3.4 Auditoría de Gestión. ....	96
4.1.4 Informe de Auditoría Integral.....	102
4.2 Comentarios y Recomendaciones. ....	104
4.3 Plan de Implementación de Recomendaciones. ....	107
4.4 Presentación y aprobación del Informe.....	108
4.5 Comprobación de la Hipótesis. ....	112
CONCLUSIONES .....	113
RECOMENDACIONES .....	114
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	115
ANEXOS.....	117

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> Organigrama Estructural de MMG Trust Ecuador S.A.	11
<b>Figura 2</b> Organigrama Funcional de MMG Trust Ecuador S.A.	12
<b>Figura 3</b> Índice de desempeño de las administradoras de fondos	17
<b>Figura 4</b> Detalle Accionarial	50
<b>Figura 5</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Gerencia General	55
<b>Figura 6</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Auditoria	56
<b>Figura 7</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Cumplimiento	57
<b>Figura 8</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Administración de Negocios	58
<b>Figura 9</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Procesos	59
<b>Figura 10</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Sucursal	60
<b>Figura 11</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Financiero	61
<b>Figura 12</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Asesor Legal	62
<b>Figura 13</b> Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Asesor Tributario	63
<b>Figura 14</b> Cadena de Valor de MMG Trust S.A.	67
<b>Figura 15</b> Proceso de Auditoría Integral.	72
<b>Figura 16</b> Cronograma de Actividades	73
<b>Figura 17</b> Estado de Situación Financiera del Fideicomiso a Diciembre 2013	85

<b>Figura 18.</b> Estado de Cambios en el Patrimonio a Diciembre 2013	86
<b>Figura 19</b> Plan Operativo 2013 de MMG Trust Ecuador S.A.	96
<b>Figura 20</b> Encuesta pregunta 1	98
<b>Figura 21</b> Encuesta pregunta 2	99
<b>Figura 22</b> Encuesta pregunta 3	99
<b>Figura 23</b> Encuesta pregunta 4	100
<b>Figura 24</b> Encuesta pregunta 5	100

#### **ÍNDICE DE TABLAS**

<b>Tabla 1:</b> Detalle de patrimonio administrado	15
<b>Tabla 2:</b> Ranking de administradoras de fondos	16
<b>Tabla 3.</b> Presupuesto de MMG Trust Ecuador S.A.	65
<b>Tabla 4.</b> Información Financiera Consolidada de MMG Trust S.A. a Diciembre 2013	66
<b>Tabla 5.</b> Planilla de Resumen de la Evaluación del Control Interno	76

## **RESUMEN**

Metodologías modernas como la auditoría integral, han mostrado ser de gran utilidad, ya que sus resultados abarcan la evaluación de aspectos financieros, de gestión, de control interno y de cumplimiento. En este trabajo, se realizará un examen especial de auditoría integral a un Fideicomiso crítico en la organización, que permita verificar la razonabilidad de la información financiera, medir la gestión, evaluar el control interno y el cumplimiento de normativa aplicable. Preparando a la compañía, para enfrentar los retos del control externo y obtener una ventaja competitiva en cuanto a los esquemas de control implementados.

Como producto final, se obtendrá un Informe con los hallazgos encontrados en el desarrollo de la auditoría y las respectivas recomendaciones.

**PALABRAS CLAVES:** examen especial de auditoría integral, fideicomiso, control.

## **ABSTRAC**

Modern methodologies such as the comprehensive audit have shown to be very useful, since their results include the evaluation of financial, management, internal control and compliance. In this work a special review of comprehensive audit a critical Trust in the organization to verify the reasonableness of financial information, management measure, evaluate internal control and compliance with applicable regulations, preparing to face the challenges will be held external control and gain competitive advantage in the schemes implemented control.

As final product a report with the findings in the audit and the respective recommendations will be obtained.

**KEYWORDS:** Special review of comprehensive audit, trust, control.

## INTRODUCCIÓN

El negocio fiduciario en el Ecuador está en constante crecimiento, y con ello quienes lo conforman deben estar alineados a las nuevas exigencias y regulaciones de los organismos de control; por lo tanto, los controles implementados en cada negocio requieren cubrir varios aspectos y no limitarse únicamente a verificar la razonabilidad de la información financiera.

La auditoría integral permite evaluar la razonabilidad de la información financiera, el cumplimiento de leyes, el control interno y la eficiencia y eficacia de las operaciones, por lo tanto, la auditoría integral es una herramienta válida que permitirá a MMG Trust Ecuador S.A. estar a la altura de las exigencias del presente.

MMG Trust Ecuador S.A en la actualidad tiene 80 Encargos Fiduciarios y 279 Fideicomisos entre los que están: Fideicomisos de Garantía, Fideicomisos de Administración, Fideicomisos de Titularización y Fideicomisos Inmobiliarios.

Uno de los Fideicomisos críticos para MMG Trust Ecuador S.A. es el Fideicomiso de Garantía Fideza, debido a su compleja estructura y normativa que la regula; además está sujeta a las exigencias de la Superintendencia de Compañías y la Unidad de Análisis Financiero, que constantemente impulsan nuevos controles para este negocio, por lo vulnerable que puede ser para el acometimiento de actividades ilícitas como el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y la evasión de impuestos.

Es así, que con este Examen Especial de Auditoría Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza, de la empresa MMG Trust Ecuador S.A. que está ubicada en la provincia del Guayas cantón Guayaquil al año 2013, se pretende: verificar la razonabilidad de la información reflejada en los estados financieros del Fideicomiso, evaluar el diseño e implementación del control interno, verificar el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables al Fideicomiso y medir la eficiencia y eficacia de la administración fiduciaria.

El diseño del trabajo fue de campo experimental, cuyo objetivo es demostrar la hipótesis que plantea comprobar si: el Examen Especial de Auditoría Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza, es una herramienta de gestión válida para MMG Trust Ecuador S.A., que le permita afrontar los nuevos retos del presente y oriente la correcta toma de decisiones.

Para lograr este propósito, el trabajo se estructuró de la siguiente manera:

**En el capítulo I** se realizará una síntesis sobre la descripción del estudio, se identificará la organización y el área a ser auditada, detallando sus antecedentes, mercado, organismos que la regulan, además se definirá los objetivos generales de la organización. Incluye también la importancia de realizar el examen especial al Fideicomiso de Garantía Fideza, los objetivos y resultados esperados de la auditoría, el planteamiento de la hipótesis y desarrollo de la memoria.

El **Capítulo II** contendrá el marco conceptual y metodológico para el desarrollo del Examen Especial de Auditoría Integral y principales conceptos del negocio fiduciario.

En el **Capítulo III** se analizará la empresa, identificando los aspectos importantes de la organización y el Fideicomiso de Garantía en el que se realizara el Examen Especial de Auditoría Integral.

En el **Capítulo IV** se presentará los resultados del Examen Especial de Auditoría Integral en el Informe y el plan de implementación de recomendaciones.

Posteriormente se demostrará la hipótesis para luego finalizar con las conclusiones y recomendaciones.

**CAPITULO I**  
**INTRODUCCIÓN**



## **1. Introducción**

### **1.1 Descripción del estudio.**

El presente trabajo consistirá en realizar un examen especial de auditoría integral a un área o componente relevante en la compañía MMG Trust Ecuador S.A., con el objetivo de evaluar la gestión empresarial, el control interno, el cumplimiento de leyes y regulaciones y la información financiera. Este conocimiento global de la compañía, brindara la directriz correcta para la toma de decisiones gerenciales, y promoverá la mejora continua.

Se ha determinado que el área, administración de negocios fiduciarios, es el más relevante de la compañía, ya que maneja la relación con el cliente, y ejecuta las instrucciones fiduciarias contempladas en el contrato de cada fideicomiso; por lo tanto, el riesgo está presente en las actividades que se realizan día a día en esta área.

La cartera de negocios fiduciarios que administra MMG Trust Ecuador S.A. es amplia, sin embargo, los Fideicomisos de Garantía superan en monto y volumen a los demás fideicomisos; es por esta razón, que se auditará al Fideicomiso de Garantía Fideza.

El trabajo considera: análisis de la empresa, comprensión de las instrucciones fiduciarias contempladas en el Fideicomiso de Garantía Fideza, identificación de los aspectos importantes, evaluación de la matriz de riesgos asociados a este tipo de negocio, verificación de la información financiera en relación con las NIIF's, evaluación de la funcionalidad del sistema de control interno y revisión del apego a la normativa legal aplicable.

Finalmente, se obtendrá una visión general con los hallazgos, que serán plasmados en el Informe de Auditoría y las respectivas recomendaciones.

#### **1.1.1 Antecedentes de la Organización.**

MMG Trust Ecuador es una sociedad fiduciaria ecuatoriana propiedad de un Grupo Empresarial Internacional, dedicada a la estructuración y administración de negocio de fideicomiso, así como la gestión de los procesos de titularización.

La fiduciaria forma parte del Grupo Morgan & Morgan, cuyos orígenes se remontan a 1923, y que está integrado por empresas de servicios fiduciarios, jurídicos, bursátiles, de consultoría y bancarios, con presencia en más de 20 ciudades de América, Europa y Asia.

Los orígenes de Morgan y Morgan se remontan a 1923, cuando el Dr. Eduardo Morgan padre, (1902-1988) inició su práctica legal en la República de Panamá. A principios de los sesenta, Eduardo Morgan, Jr. y Juan David Morgan se unieron a su progenitor, dándole a la firma de abogados su nombre actual: Morgan & Morgan.

A medida que la firma fue incrementando sus actividades profesionales, Morgan y Morgan incorporó nuevos socios y otros profesionales especializados en áreas como administración, finanzas, contabilidad, tecnología de la información, y mercadeo. Además, estableció dos Bancos, una Sociedad de Servicios de Secretariado, Administración y Apoyo de Operaciones, una Compañía de Arrendamiento Financiero, una Fiduciaria, y adquirió una Empresa de Consultoría. Morgan & Morgan ha logrado con éxito desarrollar una presencia internacional, con una red de oficinas en importantes centros financieros y marítimos alrededor del mundo. Este es el antecedente de la compañía según (MMG Trust Ecuador S.A.)

#### **1.1.2 Domicilio de la Empresa.**

MMG Trust Ecuador S.A. es una sociedad de Administración de Negocios Fiduciarios y Agente de Manejo de Titularizaciones, constituida en el Ecuador, autorizada por la Intendencia de Mercado de Valores a funcionar como Administradora de Negocios Fiduciarios mediante Resolución No. 03-G-IMV-0003893 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores el 16 de junio del 2003.

El 23 de agosto del 2005 mediante Resolución No. 05.G.IMV0005525, la Intendencia de Mercado de Valores amplió su permiso de autorización, facultándola para participar en procesos de titularización, en los términos de la ley de Mercado de Valores.

El 23 de junio del 2008 mediante Resolución No 08-G-IMV-0003671, la Intendencia de Mercado de Valores aprueba la apertura de una sucursal en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Provincia del Pichincha.

La denominación actual de la Fiduciaria fue aprobada el 6 de diciembre de 2012 en Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR-G-12-0007703 emitida por la Intendencia de

Mercado de Valores de Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 7 de enero de 2013.

## **1.2 Plan Estratégico.**

### **1.2.1 Visión del Grupo Morgan & Morgan.**

Grupo líder, reconocido como el principal proveedor de soluciones legales de Panamá, con fuerte presencia internacional en los más importantes centros financieros y de negocios de América, Europa y Asia, para ofrecer a sus clientes toda la gama de servicios legales, fiduciarios y bancarios bajo un solo techo.

### **1.2.2 Misión del Grupo Morgan & Morgan.**

Brindar servicios de administración de negocios fiduciarios de forma eficiente, con excelente atención y un adecuado uso de la tecnología.

### **1.2.3 Política de Calidad.**

Atender los requerimientos y consultas de los clientes o de las personas a quienes se les hubiera prestado un servicio o realizado un negocio con MMG Trust Ecuador S.A.

Es política de la compañía promover la difusión y conocimiento del negocio fiduciario y de las actividades que realizan las fiduciarias; por lo que será obligación de los funcionarios y empleados- en atención al ámbito de sus responsabilidades y competencias- asesorar integralmente al público que requiera de sus servicios respecto del objetivo, alcance y características del fideicomiso (o Negocio Fiduciario) en general, como de su necesidad en particular.

### **1.2.4 Objetivo General de MMG Trust Ecuador S.A.**

MMG Trust S.A., es una sociedad anónima que tiene como objeto social único administrar negocios fiduciarios, y actuar como Agente de Manejo y pago en procesos de Titularización, de conformidad con la ley.

Tiene como objetivo principal mantenerse y afianzarse como la Fiduciaria más sólida y rentable del mercado, líder en la prestación de servicios y productos fiduciarios, mediante una excelente capacidad de atención y la utilización de una tecnología de punta, que permita a los clientes satisfacer sus necesidades de manera oportuna y segura, basados en los más altos principios de ética profesional y comercial.

Para el cumplimiento de este objetivo, la compañía Cuenta con un personal altamente calificado, leal, con un enfoque claro y estratégico del negocio fiduciario, identificado y comprometidos con los valores institucionales, orientado al trabajo en equipo y al logro de los objetivos establecidos.

#### **1.2.5 Principios Rectores.**

- Realizar las actividades previstas en el objeto social y las Normas respectivas;
- Brindar servicios fiduciarios dentro del ámbito legal del país y procurando mantener adecuados estándares de calidad;
- Contribuir a la difusión y desarrollo del negocio fiduciario en el Ecuador;
- No realizar actividad alguna que pueda estar en desacuerdo con los valores e intereses del grupo y de la compañía o que afectara negativamente su capacidad de llevar a cabo sus deberes y responsabilidades en forma objetiva;
- Rehusarse a recibir prendas o beneficios de parte de terceros, que puedan afectar la objetividad y la ética en el cumplimiento de sus funciones;
- Guardar con reserva y sigilo la información obtenida y utilizada con prudencia en el ejercicio de sus funciones, anteponiendo los intereses de la compañía a los interés personales;
- No abusar de las atribuciones y funciones respectivas que desempeñan en la compañía ni utilizar – ni permitir que terceros lo hagan – equipos, recursos materiales, sistemas, procedimientos, información o documentos, para realizar actividades ilícitas o relacionadas con el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos;
- Dentro de lo racionalmente admisible, mediante prácticas éticas – además de las jurídicas- procurar evitar situaciones que pudieran colocar a la compañía en situación de facilitar o permitir actividades contrarias a la moral, y rechazar cualquier práctica que ponga en duda la imparcialidad, honradez y sujeción a la ley de quienes conforman la fiduciaria;
- La compañía procurara adherirse e incorporar a su accionar, normas de control, políticas y procedimientos para evitar su relación con fondos de origen ilícito y con actividades ilegales, conforme lo prevé su manual para prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos;

- Calificar a los proveedores de la compañía y rehusarse a realizar transacciones con aquellos que se presume realizan actividades de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos

### **1.3 Organigrama.**

#### **1.3.1 Organigrama Estructural.**

El presente organigrama, contenido en el Manual Orgánico Funcional de la Compañía MMG Trust Ecuador S.A., fue conocido y aprobado por la Junta General de Accionistas en sesión del 30 de Enero de 2014, e inscrito en la Superintendencia de Compañías el 5 de marzo del 2014, mediante Resolución No. SC-INMV-DNAR-14-0001239.



### 1.3.2 Organigrama Funcional.

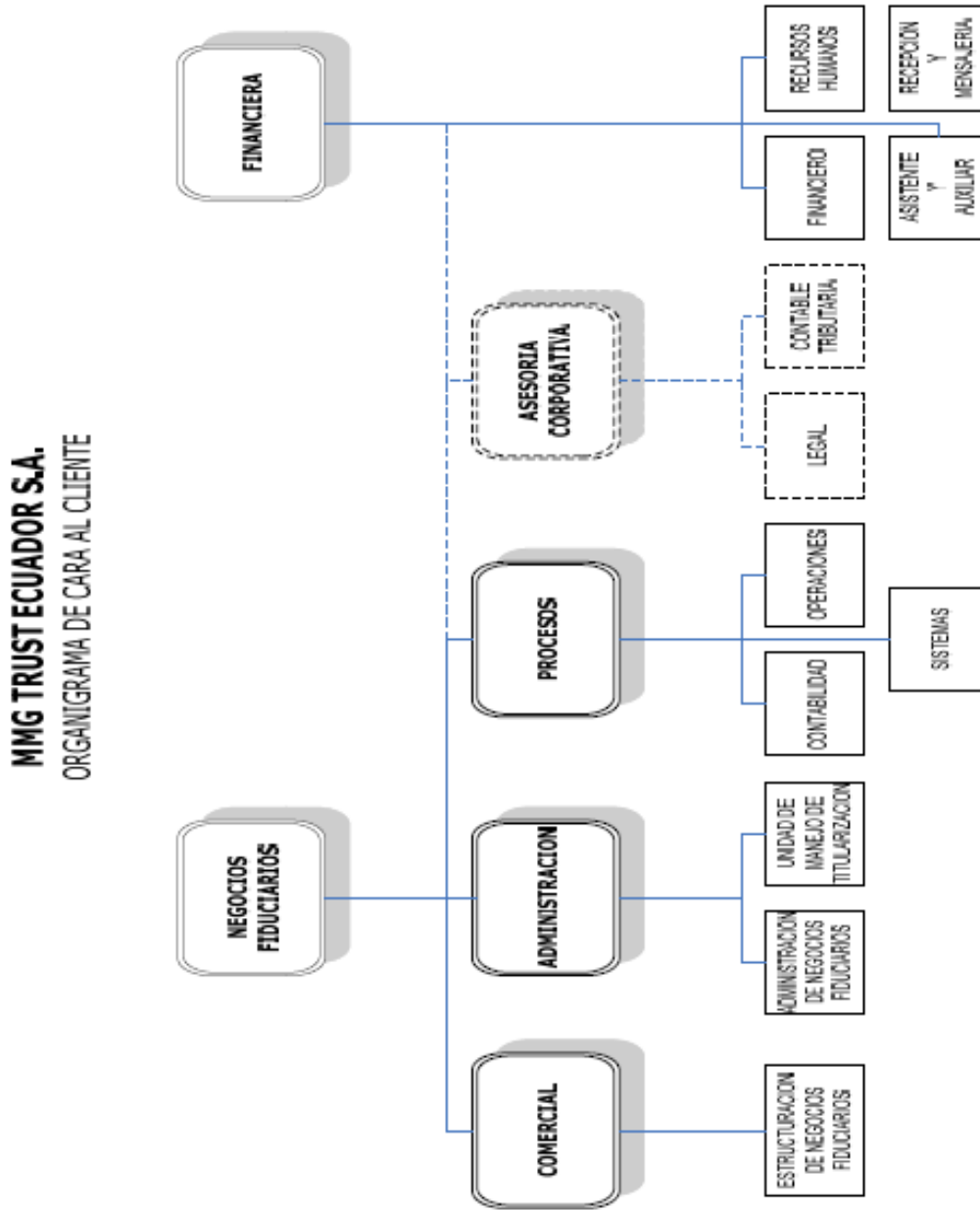


Figura 2. Organigrama Funcional de MMG Trust Ecuador S.A.  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

#### **1.4 Entorno.**

Existe una gran variedad de figuras jurídicas que conforman el negocio fiduciario; que van, desde inversiones, administración de flujos y carteras, mecanismos para garantizar obligaciones, emisión de títulos, herramientas para la promoción de proyectos inmobiliarios, entre otros.

MMG Trust Ecuador S.A. es una fiduciaria reconocida en el país y con posicionamiento en el mercado, lo que intensifica la calidad de los servicios que ofrece a sus clientes.

La mayoría de los clientes son referidos por otros con quienes se entabla una relación de trabajo, por tal motivo, la compañía cuida cada aspecto importante en la imagen que proyecta a cada uno de sus clientes.

En el mercado ecuatoriano existen algunas fiduciarias, sin embargo, la mayoría de los negocios se concentran en un grupo menor de fiduciarias, entre las que esta MMGTrust Ecuador S.A.

Un factor negativo asociado a la gran cantidad de compañías fiduciarias en el Ecuador, es la permanente supervisión que realizan los organismos de control, los mismos, que buscan regular las actividades realizadas y prevenir algún tipo de asociación con el lavado de activos.

Este enfoque de control al que está sujeta la compañía, que constantemente se debe acoger a cambios en las normativas que le aplican, pone en riesgo la continuidad del negocio, que se podría originar por la omisión o incumplimiento de alguna normativa, aun cuando sea por desconocimiento de la ley.

#### **Factor Externo: Organismos Reguladores**

Los organismos reguladores de la compañía son aquellos que norman las actividades de una fiduciaria y son:

Superintendencia de Compañías

Bolsa de Valores

Unidad de Análisis Financiero

Ministerio de Relaciones Laborales



### **Factores Internos: Productos y Servicios**

Entre los principales servicios que MMG Trust Ecuador brinda a través de la configuración de estructuras fiduciarias, podemos señalar los siguientes:

**Garantía** Es un mecanismo alternativo de garantía frente a la prenda y la hipoteca que involucra adicionalmente activos como flujos, derechos de cobro, cartera y marcas.

**Tenencia jurídica** Permite adquirir, preservar o transferir inmuebles; un esquema de protección de los activos beneficiándose de la inembargabilidad de los fideicomisos.

**Administración de Inmuebles** Como alternativa a la Sociedad Anónima, como vehículo para la propiedad de bienes raíces; planificación Patrimonial y Sucesoria; delegación de la Administración; y, mecanismo de coparticipación proporcional en propiedades raíces.

**Administración de Carteras, Derechos de Cobro o Flujos en General** Figura que permite aislar una fuente de ingresos originada en carteras de pagarés o letras de cambio, facturas, pensiones, derechos de cobro o flujos en general, transferirla a un patrimonio autónomo y otorgar su administración - en diversos grados - a la Fiduciaria.

**Proyectos Inmobiliarios** La herramienta fiduciaria provee un mecanismo de garantía y seguridad para los compradores, administración transparente de recursos, minimizando el riesgo para el constructor y el promotor.

**Proyectos de Desarrollo e Inversión** La Fiduciaria apoya con la estructuración de mecanismos para facilitar la incorporación de entidades internacionales, inversionistas privados o banca de inversión, en la financiación de proyectos productivos, ahorrando costos y procedimientos.

**Titularización de Activos** La Fiduciaria actúa como agente de manejo y le corresponde obtener las autorizaciones que se requieran; se emite valores respaldados con el patrimonio de propósito exclusivo y se colocan, mediante oferta pública en el mercado de valores; y, administra los activos integrados al fideicomiso. (MMG Trust Ecuador S.A.)

#### 1.4.1 Volumen de operaciones.

Del total de 344 Fideicomisos administrados por MMG Trust Ecuador S.A., 178 son de Garantía, es decir, representan el 52% de la cartera total administrada y por ende tienen el mayor volumen de operaciones.

A continuación se observa, que los Fideicomisos de garantía representan un factor clave en la compañía, por el monto de patrimonio y la cantidad de Fideicomisos que se administran.

Tabla 1. Detalle de patrimonio administrado

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
DETALLE DE PATRIMONIO ADMINISTRADOS POR MMG TRUST ECUADOR S.A		
TIPO DE FIDEICOMISO	#	MONTO
GARANTIA	178	\$ 299.484,00
ADMINISTRACION	112	\$ 191.522,00
INMOBILIARIO	23	\$ 65.326,00
TIITULARIZAICON	31	\$ 37.636,00
<b>TOTALES</b>	<b>344</b>	<b>\$ 593.968,00</b>
cifras en miles \$		

Fuente: MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: la autora

En tamaño, la compañía se ubica en el cuarto lugar desde el enfoque de patrimonio que administra. A continuación se observa el ranking de patrimonio administrado por las fiduciarias a nivel nacional.

Tabla 2. Ranking de administradoras de fondos

PUESTO	ADMINISTRADORAS DE	FONDOS Y FIDEICOMISOS
	FONDOS	ADMINISTRADOS
1	FIDEVAL	\$ 2.181.082,00
2	FIDUCIA	\$ 1.162.391,00
3	FIDUPACIFICO	\$ 671.667,00
<b>4</b>	<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	<b>\$ 593.968,00</b>
5	HOLDUNTRUST S.A.	\$ 344.987,00
6	ANEFI	\$ 297.767,00
7	INTEGRA S.A.	\$ 277.962,00
8	ENLACE	\$ 248.186,00
9	FIDUNEGOCIOS S.A.	\$ 180.594,00
10	FUTURFD	\$ 176.224,00
11	A.F.P.V.	\$ 156.743,00
12	AFP GENESIS	\$ 141.091,00
13	FIDUECUADOR	\$ 70.761,00
14	LAUDE S.A.	\$ 17.220,00
15	ADMUNIFONDOS	\$ 6.800,00
16	ANALYTICAFUNDS	\$ 1.015,00
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.528.458,00</b>
	cifras en miles \$	

Fuente: Revista Económica Gestión publicada en junio 2014  
 Elaborado por: Revista Económica Gestión publicada en junio 2014

Como se puede observar, el monto de patrimonio que administra la compañía es representativo a nivel nacional, destacando, que los Fideicomisos de Garantía representan el 52% de la cartera total, ocasionando gran impacto en el mercado nacional.

Por lo antes mencionado, es primordial actuar diligentemente con los fondos de terceros que confían en la fiduciaria, y mediante la ejecución de un examen de auditoría integral, se obtendrá una oportunidad de mejora para la compañía, proporcionando al estado y la sociedad en general información fidedigna y confiable.

#### 1.4.2 Impacto en el entorno.

Según el análisis efectuado a las Administradoras Fiduciarias, publicado en la revista económica Gestión, que anualmente en su edición de junio/julio hace un estudio y ranking segmentado de todos los sectores productivos del País. La referencia sobre MMG Trust es positiva; en especial, porque se la ha designado como la número 1 o mejor fiduciaria del 2013 en índices de desempeño.

Esto representa un gran compromiso institucional con la sociedad y sectores que confían en su desempeño, por ende, cada esfuerzo debe estar alineado a sobreponer las expectativas del medio y aportar a una economía estable, segura y dinámica.

Las variables consideradas el momento de definir este índice son: la rentabilidad, desde el enfoque de mayor utilidad en relación al patrimonio administrado, y la eficiencia, desde el punto de vista de optimización en gastos administrativos para el logro de objetivos.

Este análisis se realizó conforme a una nueva metodología, que considera los ingresos de actividades ordinarias, lo que permite una medición más ajustada al mercado de las administradoras.

En el siguiente gráfico se observa, el ranking de desempeño que lidera la compañía, mostrando como fortalezas su atractiva rentabilidad y eficiencia

LAS MEJORES				RENTAB.	IND. ESTRUCT.	EFICIENCIA	
Puesto Dic.13	Puesto Dic.12	Administradora de fondos	Índice de desempeño	Utilidad/ Patrim.	Patrimonio / Activo	Gtos. Pers/ Com. ganadas	Gtos. admin./ Fdos. y fideic. adm.
1	2	MMG Trust S. A. (Morgan&Morgan)	1,000	30,9%	76,5%	0,38	0,2%
2	10	Holduntrust S. A.	0,908	36,7%	56,8%	0,35	0,4%
3	-	Anefi	0,834	35,0%	66,4%	0,58	0,4%
4	7	Futurfid	0,788	22,1%	79,5%	0,34	0,4%
5	6	Fiducia	0,737	38,3%	32,7%	0,19	0,7%
6	3	Integra S. A.	0,725	3,9%	92,5%	0,34	0,1%
7	-	Laude S. A.	0,649	9,0%	95,6%	0,32	0,5%
8	8	Fidupacifico	0,593	5,6%	90,3%	0,56	0,2%
9	1	Fideval	0,464	13,1%	33,1%	0,32	0,2%
10	9	Fidunegocios S. A.	0,441	1,2%	82,8%	0,64	0,2%

Nota: En el ranking se excluye a AFP Génesis pues su negocio es mayoritariamente los fondos de inversión.

Figura 3. Índice de desempeño de las administradoras de fondos

Fuente: Revista Económica Gestión publicada en junio 2014

Elaborado por: Revista Económica Gestión publicada en junio 2014

### 1.5 Justificación de selección del Fideicomiso de Garantía.

El área administración de negocios fiduciarios, está conformada por el Gerente de Negocios Fiduciarios, que dirige a los administradores fiduciarios, quienes llevan una cartera de fideicomisos a su cargo. Entre sus funciones están: asegurar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias detalladas en la escritura de constitución del Fideicomiso, y cuidar la relación directa con el cliente.

Es importante destacar que existen riesgos asociados a cada tipo de fideicomiso, por lo que el administrador, deberá llevar los respectivos controles adoptados por la empresa en colaboración con cada uno de los departamentos y áreas involucradas.

Podemos decir entonces; que el área de negocios fiduciarios, es la que tienen mayor impacto en el que hacer organizacional, pues precisamente es en esta área, que se ejecutan las actividades propias del giro del negocio. Es así, que se realizará en Examen Especial de Auditoría Integral a un Fideicomiso de Garantía, ya que este segmento del negocio representa el 52% de la cartera total de Fideicomisos administrados por MMG Trust Ecuador S.A. y el monto de patrimonio que administra es el más representativo.

## **1.6 Objetivos y resultados esperados.**

### **1.6.1 Objetivos.**

#### **General**

Realizar un examen de auditoría integral al Fideicomiso de Garantía Fideza de la empresa MMG Trust Ecuador S.A. AL 31 de diciembre del 2013.

#### **Específicos**

- Efectuar una auditoría que evalúe aspectos financieros, de control interno, de cumplimiento y de gestión al Fideicomiso de Garantía Fideza.
- Ejecutar una correcta planeación y ejecución en el proceso de auditoría.
- Opinar sobre la razonabilidad de los saldos, el sistema de control interno, el cumplimiento de leyes y regulaciones y la gestión empresarial del Fideicomiso Fideza.
- Presentar las recomendaciones que fueren necesarias.

### **1.6.2 Resultados esperados.**

- Documentar mediante papeles de trabajo el trabajo de auditoría
- Evaluar el sistema de control interno de la compañía
- Desarrollar una matriz de riesgos

- Presentar el informe del examen de auditoría integral
- Presentar la matriz de implementación de recomendaciones

### **1.7 Alcance.**

El examen de auditoría integral abarca el año lectivo 2013 y el área o componente sujeto a evaluación el fideicomiso de Garantía Fideza

El alcance de este trabajo abarca la revisión de procedimientos internos de la compañía, además considera las nuevas leyes que regulan el negocio para verificar que estén siendo acatadas por la empresa. Otro aspecto de evaluación es la gestión empresarial mediante un conocimiento de la eficiencia y eficacia de las operaciones y la calidad del servicio al cliente externo e interno.

El proceso integral de auditoría integral incluirá: planificación preliminar y específica, ejecución de la auditoría, comunicación de resultados y seguimiento.

### **1.8 Hipótesis.**

El Examen Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza al 31 de diciembre del 2013, permitirá evaluar aspectos financieros, de control interno, de cumplimiento, de gestión y proporcionará un informe de aseguramiento para la empresa MMG Trust Ecuador S.A, que le permita afrontar los nuevos retos del presente y soportar la correcta toma de decisiones.

Además, proveerá una ventaja competitiva en cuanto a los esquemas de control interno adoptados y nuevas regulaciones vigentes en el negocio fiduciario.

### **1.9 Presentación de la Memoria.**

El presente trabajo, consiste en realizar un examen especial de auditoría integral al fideicomiso de garantía Fideza de la compañía MMG Trust Ecuador s.a. al 31 de diciembre del 2013.

El trabajo se realizó en campo y aplicó técnicas documentales y es de tipo experimental.

En el Ecuador actualmente solo se practica auditoría financiera, dejando de lado la posibilidad de tener una mejor visión del estado real en una organización. Por tal razón,

en muchos casos las organizaciones están vulnerables a riesgos asociados a factores no financieros, como por ejemplo el incumplimiento de nuevas disposiciones legales que cambian continuamente.

Con este trabajo se pretende proporcionar una herramienta de gestión válida para MMG Trust Ecuador S.A., que le permita afrontar los nuevos retos del presente y oriente la correcta toma de decisiones, por medio de una evaluación global de un componente clave en la compañía.

Con los procedimientos de auditoría implementados, se ha recopilado la información necesaria por medio de entrevistas, encuestas e inspección física, para obtener un conocimiento general del negocio, y poder realizar un programa de auditoría a la medida.

**CAPITULO II**  
**MARCO REFERENCIAL**



## 2 Marco Referencial

### 2.1 Marco Teórico.

#### 2.1.1 Marco conceptual de la auditoría integral y los servicios de aseguramiento.

Según (Blanco, 2010) la Auditoría integral es un examen crítico y detallado realizado por un profesional independiente, con el propósito, de emitir una opinión sobre: la razonabilidad de la información financiera, la eficacia y eficiencia en el manejo de los recursos, el apego de las disposiciones legales que son aplicables, y el funcionamiento adecuado del control interno.

La integración de estos enfoques, implica que el examen se debe realizar sobre el sistema de información financiera, el sistema de información de gestión, el sistema de información legal, y sistema de control interno.

Podemos resumir los enfoques de cada una de las auditorías de la siguiente manera:

**Financiera:** Dictaminar acerca de los saldos en estados financieros

**Gestión:** Evaluar la eficiencia, eficacia y calidad de las operaciones

**Cumplimiento:** Verificar el cumplimiento de disposiciones legales y normas aplicables

**Control Interno:** Evaluar y dictaminar sobre del funcionamiento del sistema de control interno.

#### **Examen Especial de Auditoría Integral.**

Un examen especial de auditoría integral abarca lo siguiente:

- Incluye componentes financieros, operativos, de control y de cumplimiento
- Evalúa el riesgo y se enfoca en las áreas de mayor impacto.

Un factor distintivo de las auditorías tradicionales, es que terminan ofreciendo sus propios documentos separados. Estos, son a menudo entregados a diferentes partes interesadas; el informe de un proceso del negocio por lo general va al gerente encargado, por ejemplo proceso de nómina, mientras que el informe financiero se envía normalmente a la

dirección financiera. De esta forma, una gerencia no comparte los resultados con otra, perdiendo la oportunidad de consultar y descubrir los riesgos que pueden tener un impacto significativo cuando se considera para todo el proceso.

En contraste, el examen especial de auditoría integral produce un solo informe que sintetiza las conclusiones y recomendaciones, dando lugar a una perspectiva más holística de los riesgos, y una mejor comprensión del sistema general de controles que apoyan los procesos claves del negocio.

### **Servicios de aseguramiento.**

Como asegura (Blanco, 2010), en el momento de realizar una auditoría integral, el contador profesional podría tener el inconveniente de no saber que normativa aplicar en el desarrollo de su trabajo; es así, que se podría decir que su trabajo consiste en brindar un servicio de aseguramiento a la entidad que lo contrata, es decir, un servicio de aseguramiento aplica cuando un contador profesional ejecuta un contrato que consiste en expresar una opinión con un nivel de aseguramiento alto, para el cual no existen estándares específicos.

A continuación se detalla los propósitos del servicio de aseguramiento.

La norma internacional de servicios de aseguramiento tiene tres propósitos:

- Describir los objetivos y los elementos de los servicios de aseguramiento que tienen la intención de proveer niveles de aseguramiento ya sean altos o moderados (párrafos 4-30);
- Establecer estándares para y proveer orientación dirigida a los contadores profesionales en práctica pública en relación con el desempeño de los contratos que tienen la intención de proveer un nivel alto de aseguramiento (párrafos 31-74); y
- Actuar como una estructura conceptual para el desarrollo por parte de IAASB de estándares específicos para tipos particulares de servicios de aseguramiento.

Señala la norma que cuando se contrata un contador profesional para ejecutar un servicio de aseguramiento para el cual existen estándares específicos, aplican esos estándares: si no existieran estándares específicos para un servicio de aseguramiento, aplica esta norma.

La norma sobre servicios de aseguramiento no sustituye las normas internacionales de auditoría (ISAs). Por ejemplo, no aplica a una auditoría o revisión de estados financieros. (Blanco, 2010, págs. 2,3)

### **2.1.2 Importancia y contenido del informe de aseguramiento.**

La mayoría de las organizaciones requieren por ley, contar con estados financieros auditados una vez al año, sin embargo, un servicio de aseguramiento puede brindar muchas ventajas ya que incrementa la credibilidad de una información acerca de un asunto determinado, mediante una evaluación realizada por un contador profesional de los aspectos importantes con criterios idóneo, adecuando la información a las necesidades de destinatario, esto es según el estudio de (Blanco, 2010).

Por otro lado una opinión independiente es muy interesante para los inversionistas ya que proporciona una información confiable sobre el funcionamiento de la organización. Existen otras partes interesadas que requieren una opinión independiente al momento de tomar decisiones.

#### **Elementos de un servicio de aseguramiento.**

De acuerdo a la Norma Internacional de Auditoría para que un contrato determinado constituya un servicio de aseguramiento se requerirá que contenga todos y cada uno de los elementos siguientes:

- Una relación tripartita que implique a:
  - Un contador profesional;
  - Una parte responsable; y
  - Un supuesto destinatario de la información
- Un tema o asunto determinado;
  - Criterios confiables;
  - Un proceso de contratación; y
  - Una conclusión. (Blanco, 2010, pág. 4)

## **2.2 Descripción conceptual y los criterios principales de todas las auditorías que conforman la auditoría integral.**

### **2.2.1 Descripción conceptual de Auditoría Financiera.**

En base a los estudios de (Subía, 2012), se define a la auditoría financiera como un examen independiente, objetivo, sistemático y profesional, posterior de las operaciones financieras; para determinar si están preparados de acuerdo a las normas contables.

Su objetivo, es emitir un dictamen profesional en relación a los estados financieros, esta información es de valor para los usuarios y quienes están interesados en conocer la posición financiera de la empresa.

Entre los objetivos de una auditoría financiera tenemos:

- Dictaminar la razonabilidad de los saldos presentados en los Estados Financieros.
- Proveer una certeza razonable que los estados financieros están preparados de acuerdo a las normas contables y estándares establecidos.
- Averiguar la integridad, exactitud, veracidad de los estados financieros.
- Sugerir mejoras administrativas -contables

### **Resumen del objetivo de la NIA 200, 230, 240, 250, 260, 300, 315, 500 Y 700**

#### **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 200 OBJETIVOS GLOBALES DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y REALIZACIÓN DE LA AUDITORÍA DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORÍA**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de las responsabilidades globales que tiene el auditor independiente cuando realiza una auditoría de estados financieros de conformidad con las NIA. En particular, establece los objetivos globales del auditor independiente y explica la naturaleza y el alcance de una auditoría diseñada para permitir al auditor independiente alcanzar dichos objetivos. Asimismo explica el alcance, la aplicabilidad y la estructura de las NIA e incluye requerimientos que establecen las

responsabilidades globales del auditor independiente aplicables en todas las auditorías, incluida la obligación de cumplir las NIA. (Cuentas I. d., Norma Internacional de Auditoría 200 , 2013, pág. 2)

### **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 230 DOCUMENTACIÓN DE AUDITORÍA**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de la responsabilidad que tiene el auditor de preparar la documentación de auditoría correspondiente a una auditoría de estados financieros.

El objetivo del auditor es preparar documentación que proporcione: (a) un registro suficiente y adecuado de las bases para el informe de auditoría; y (b) evidencia de que la auditoría se planificó y ejecutó de conformidad con las NIA y los requerimientos legales y reglamentarios aplicables. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 230, 2013, pág. 2)

### **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 240 RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN LA AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CON RESPECTO AL FRAUDE**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de las responsabilidades que tiene el auditor con respecto al fraude en la auditoría de estados financieros.

#### **Objetivos**

Los objetivos del auditor son: (a) identificar y valorar los riesgos de incorrección material en los estados financieros debida a fraude; (b) obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a los riesgos valorados de incorrección material debida a fraude, mediante el diseño y la implementación de respuestas apropiadas; y (c) responder adecuadamente al fraude o a los indicios de fraude identificados durante la realización de la auditoría. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 240, 2013, págs. 3,4)

## **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 250 CONSIDERACIÓN DE LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS EN LA AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de la responsabilidad que tiene el auditor de considerar las disposiciones legales y reglamentarias en la auditoría de estados financieros. Esta NIA no es de aplicación en el caso de otros encargos que proporcionan un grado de seguridad en los que al auditor se le contrata específicamente para comprobar el cumplimiento de disposiciones legales o reglamentarias específicas e informar al respecto de manera separada.

### **Efecto de las disposiciones legales y reglamentarias**

El efecto de las disposiciones legales y reglamentarias sobre los estados financieros varía considerablemente. Las disposiciones legales y reglamentarias a las que una entidad está sujeta constituyen el marco normativo. Algunas disposiciones tienen un efecto directo sobre los estados financieros ya que determinan las cantidades y la información a revelar en los estados financieros de una entidad. Otras disposiciones legales y reglamentarias deben cumplirse por la dirección o establecen los preceptos conforme a los cuales se autoriza a la entidad a llevar a cabo su actividad pero no tienen un efecto directo sobre los estados financieros de la entidad. Algunas entidades operan en sectores muy regulados (tales como los bancos o las empresas químicas). Otras están sujetas sólo a las múltiples disposiciones legales y reglamentarias relacionadas, de manera general, con los aspectos operativos del negocio (tales como las relacionadas con la prevención de riesgos laborales y con la igualdad de oportunidades en el empleo). El incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias puede dar lugar a multas, litigios o tener otras consecuencias para la entidad que pueden tener un efecto material sobre los estados financieros. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 250, 2013, pág. 3)

## **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 260 COMUNICACIÓN CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de la responsabilidad que tiene el auditor de comunicarse con los responsables del gobierno de la entidad en una auditoría de estados financieros. Aunque la presente NIA se aplica con independencia de la dimensión o estructura de gobierno de la entidad, su aplicación presenta particularidades cuando todos los responsables del gobierno de la entidad participan en su dirección, y en el caso de entidades cotizadas. Esta NIA no establece requerimientos relativos a la comunicación del auditor con la dirección de una entidad o con sus propietarios a menos que sean a la vez responsables del gobierno de la entidad.

El ámbito de aplicación de esta NIA es la auditoría de estados financieros, pero también puede aplicarse, adaptada en la medida en que las circunstancias lo requieran, a las auditorías de otra información financiera histórica, cuando los responsables del gobierno de la entidad sean los responsables de supervisar la preparación de dicha información financiera histórica.

Dada la importancia de la existencia de una comunicación recíproca eficaz durante la realización de una auditoría de estados financieros, esta NIA proporciona un marco general para la comunicación del auditor con los responsables del gobierno de la entidad e identifica algunos asuntos específicos que deberán ser objeto de comunicación. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA 260, 2013, pág. 2)

## **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 300 PLANIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de la responsabilidad que tiene el auditor de planificar la auditoría de

estados financieros. Esta NIA está redactada en el contexto de auditorías recurrentes. Las consideraciones adicionales en un encargo de auditoría inicial figuran separadamente.

La planificación de una auditoría implica el establecimiento de una estrategia global de auditoría en relación con el encargo y el desarrollo de un plan de auditoría. Una planificación adecuada favorece la auditoría de estados financieros en varios aspectos.

**Objetivo** El objetivo del auditor es planificar la auditoría con el fin de que sea realizada de manera eficaz. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA 300, 2013, págs. 2,3)

### **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 315 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS RIESGOS DE INCORRECCIÓN MATERIAL MEDIANTE EL CONOCIMIENTO DE LA ENTIDAD Y DE SU ENTORNO (NIA-ES 315)**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de la responsabilidad que tiene el auditor de identificar y valorar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno, incluido el control interno de la entidad.

#### **Objetivo**

El objetivo del auditor es identificar y valorar los riesgos de incorrección material, debida a fraude o error, tanto en los estados financieros como en las afirmaciones, mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno, incluido su control interno, con la finalidad de proporcionar una base para el diseño y la implementación de respuestas a los riesgos valorados de incorrección material. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 315, 2013, págs. 2,3)



## **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 500 EVIDENCIA DE AUDITORÍA**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) explica lo que constituye evidencia de auditoría en una auditoría de estados financieros, y trata de la responsabilidad que tiene el auditor de diseñar y aplicar procedimientos de auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que le permita alcanzar conclusiones razonables en las que basar su opinión.

### **Objetivo**

El objetivo del auditor es diseñar y aplicar procedimientos de auditoría de forma que le permita obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para poder alcanzar conclusiones razonables en las que basar su opinión. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 500, 2013, págs. 2,3)

## **NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 700 FORMACION DE LA OPINIÓN Y EMISION DEL INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Esta Norma Internacional de Auditoría (NIA) trata de la responsabilidad que tiene el auditor de formarse una opinión sobre los estados financieros. También trata de la estructura y el contenido del informe de auditoría emitido como resultado de una auditoría de estados financieros.

La presente NIA protege la congruencia del informe de auditoría. Cuando la auditoría se realiza de conformidad con las NIA, la congruencia del informe de auditoría promueve la credibilidad en el mercado global al hacer más fácilmente identificables aquellas auditorías que han sido realizadas de conformidad con unas normas reconocidas a nivel mundial. También ayuda a fomentar la comprensión por parte del usuario y a identificar, cuando concurren, circunstancias inusuales

## **Objetivos**

Los objetivos del auditor son:

(a) la formación de una opinión sobre los estados financieros basada en una evaluación de las conclusiones extraídas de la evidencia de auditoría obtenida; y

(b) la expresión de dicha opinión con claridad mediante un informe escrito en el que también se describa la base en la que se sustenta la opinión. (Cuentas I. d., NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 700, 2013, págs. 2,3)

### **2.2.2 Descripción conceptual de Auditoría de Gestión.**

Según el estudio de (Subía, 2012), auditoría de gestión es un examen independiente, que evalúa la gestión de una empresa, sus métodos de control, y empleo que se da a los recursos humanos y materiales.

Además evalúa la eficiencia, eficacia y calidad de la administración de una entidad. Entre sus objetivos tenemos:

- Verificar la existencia de planes operativos, objetivos estratégicos, etc.
- Verificar la existencia de métodos y procedimientos adecuados
- Evaluar la forma en que miden sus resultados por medio de indicadores
- Determinar áreas que requieran mayor gestión

### **2.2.3 Descripción conceptual de Auditoría de Cumplimiento.**

Es la evaluación para comprobar que las operaciones se han realizado conforme a las normas legales y reglamentarias, que le son aplicables.

En otras palabras, es un proceso mediante el cual la empresa logra comprobar si se cumplen con todas las normas, reglas, y pautas establecidas, a través de la revisión global de los aspectos legales que la rigen.

Entre sus objetivos tenemos:

- Comprobar si los procedimientos y las medidas de control están apegadas a las leyes, derechos, disposiciones legales y si se están aplicando de manera efectiva.
- Asegurar que los beneficios de los empleados les sean otorgados de acuerdo a la legislación correspondiente.
- Verificar que se ejecutaron las instrucciones determinadas en los contratos, etc.

#### **2.2.4 Descripción conceptual de Auditoría de Control Interno.**

Es un examen independiente, que proporciona una seguridad razonable en cuanto al cumplimiento de las siguientes categorías: efectividad y eficiencia de las operaciones, confiabilidad de la información financiera, cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables.

Un referente de análisis es el informe COSO.

A continuación se mencionan los objetivos de la auditoría de control interno como lo indica (Mantilla, 2012).

- Verificar que los activos estén debidamente protegidos del desperdicio y uso ineficiente.
- Constatar que los registros contables sean fidedignos y seguros
- Comprobar que las actividades se realizan eficazmente de acuerdo a políticas y normas de la compañía

#### **2.2.5 Criterio aplicable para la auditoría financiera.**

Los criterios aplicables para la auditoría financiera, son las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Estas normas, dan las directrices para la preparación de estados financieros, ajustándolos a las características y requerimientos propios de Ecuador, para finalmente estandarizar la estructura y contenido de los reportes financieros

Esta normativa permite mantener:

- Las características cualitativas de los estados financieros: comprensibilidad, relevancia, materialidad, uniformidad en la presentación, comparabilidad y fiabilidad.
- La forma de estructura de los estados financieros: activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo. Según análisis de (Subía, 2012)

A continuación se detallan las NIIF's que están vigentes actualmente:

- NIIF 1 Adopción, por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
- NIIF 2 Pagos Basados en Acciones
- NIIF 3 Combinaciones de Empresas
- NIIF 4 Contratos de Seguros
- NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.
- NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar
- NIIF 8 Segmentos Operativos
- NIIF 9 Instrumentos Financieros

### **2.2.6 Criterio aplicable para la auditoría de control interno.**

El objetivo de la auditoría del control interno, es evaluar el sistema de control interno para determinar que su funcionamiento y adecuación estén encaminados a lograr el cumplimiento de objetivos empresariales.

Un criterio aplicable para el diseño de sistemas de control interno para empresas privadas y públicas, es el Informe COSO, el mismo que está estructurado en cinco componentes como lo indica (Mantilla, 2012)

- Ambiente de control
- Valoración de riesgos
- Actividades de control
- Información y comunicación
- Monitoreo

### **El Ambiente de Control.**

Establece el tono de la organización, para influenciar la conciencia de control de su gente. Es el fundamento de todos los demás componentes del control interno, proporcionando disciplina y estructura. Los factores del ambiente de control incluyen la integridad, los valores éticos y la competencia de la gente en la entidad; la filosofía de los administradores y el estilo de operación; la manera como la administración asigna autoridad y responsabilidad, y cómo organiza y desarrolla a su gente y la atención y dirección que le presta el consejo de directores. (Subía, 2012, pág. 29)

### **Valoración de Riesgos.**

Según (Mantilla, 2012), una organización está expuesta a riesgos que pueden provenir de factores externos o internos, los cuales deben administrarse mediante su valoración, identificación y análisis.

Solo mediante la administración del riesgo, una organización estará preparada para afrontar los cambios en las condiciones económicas, industriales, reguladoras y de operación a las que está expuesta.

**Factores externos:** son aquellos factores que pueden influir en la organización, pero no dependen directamente de la misma, sin embargo, si se puede preparar para afrontarlos o aprovecharlos, como por ejemplo: el desarrollo de la tecnología, las necesidades o expectativas cambiantes de los clientes, la competencia que puede alterar las actividades de mercadeo o servicio, entes reguladores que pueden implementar nuevas leyes, desastres naturales como terremoto, etc.

**Factores internos:** son aquellos factores que pueden influir en la organización, y dependen directamente de la misma, como por ejemplo: la calidad del personal, un

consejo de auditoría que no es efectivo, fallas en los sistemas de información de la compañía.

### **Actividades de Control.**

Según el análisis de (Mantilla, 2012) son aquellas políticas y los procedimientos, que están encaminadas a lograr el cumplimiento de las directivas administrativas, y permiten asegurar la consecución de los objetivos de la entidad, tomando las acciones necesarias para manejar los riesgos a lo largo y ancho de la organización y en todos los niveles y funciones.

Pueden incluir actividades como autorizaciones, revisión del desempeño de las operaciones, segregación de responsabilidades, controles físicos, indicadores de desempeño.

### **Información y Comunicación.**

(Mantilla, 2012) También lo asegura que la comunicación debe ser efectiva, es decir, debe fluir a lo largo de toda la organización, de abajo hacia arriba.

Se debe contar con información pertinente y oportuna que facilite el logro de los objetivos, y permita a la gente, cumplir con sus responsabilidades. El sistema de información es importante porque nos da documentos que contienen información operacional, financiera, permitiendo operar y controlar el negocio.

### **Monitoreo.**

Como asegura (Mantilla, 2012), el sistema de control interno debe ser monitoreado, esto asegura la calidad y desempeño del sistema a lo largo del tiempo. Se puede realizar mediante actividades ongoing, que son aquellas que ocurren en el curso normal de las operaciones.

Mediante el desarrollo de las actividades regulares, la administración obtiene evidencia de que el sistema de control interno opera correctamente.

### **2.2.7 Criterio aplicable a la auditoría de cumplimiento.**

Mediante esta auditoría, se evalúa el nivel de adecuación de las políticas, directrices, procesos, procedimientos y tareas a la normativa legal aplicable a cada negocio en particular.

Por lo tanto los criterios no se pueden estandarizar, ya que dependen de cada empresa, sus actividades y giro del negocio. Es importante que cada organización tenga bien identificado y actualizado el compendio de leyes que regulan su negocio, y que tienen un efecto significativo en sus operaciones, como por ejemplo: la normativa tributaria, laboral, industrial, cambiaria, etc.

- A continuación se mencionan las normas legales, reglamentarias, estatutarias y de procedimiento interno cuyo cumplimiento fue verificado durante la auditoría:

**Normas Contables sobre Propiedad Planta y Equipo como la NEC 12 y la NIIF.-** lo concerniente al reconocimiento inicial de los bienes y su posterior actualización del valor

**Ley de compañías Art. 13.-** sobre la obligatoriedad de inscribir el nombramiento del Gerente General.

**Codificación de resoluciones emitidas por el consejo nacional de valores -Título V - Art 16.-** este artículo estipula que la Superintendencia de Compañías podrá en cualquier momento verificar la rendición de cuentas que se hace a los beneficiarios y/o fideicomitentes

**Art. 9 y 42.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno.-** la ley de régimen tributario interno establece que los Fideicomisos Mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso Mercantil.

**Art 17 de la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores.-** es esta codificación se estipuló que para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su valoración. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso. Según el art 17 de

la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, el contrato de fideicomiso deberá contemplar claramente la obligación del constituyente o del beneficiario de sufragar los costos de los avalúos.

**Verificación del cumplimiento por parte del Fideicomiso de las cláusulas contractuales referentes a las instrucciones Fiduciarias, establecidas en el contrato.-** se verificó el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias del contrato del Fideicomiso.

**Reglamentos y Procedimientos de la Compañía.-** a continuación un detalle de los reglamentos y procedimientos internos de la compañía sujetos a evaluación.

Reglamento Operativo Interno

Manual para la Prevención del Lavado de Activos

Código de Ética

Reglamento Interno

Manual Orgánico Funcional

### **2.2.8 Criterios aplicables para auditoría de gestión.**

Como asegura (Subía, 2012), la auditoría de gestión, está enfocada a la evaluación de la eficiencia, eficacia y calidad de los productos y servicios de la organización.

**Eficiencia:** se relaciona con la optimización en el uso de los recursos

**Eficacia:** mide el logro de las metas y objetivos empresariales

**Calidad:** evalúa el nivel de satisfacción del cliente o usuario.

La evaluación de estas características, se relaciona con la planificación empresarial y el presupuesto. De tal forma, que la planificación empresarial es un criterio para la auditoría de gestión, en la que se definen estándares fijados como metas y que serán el parámetro de comparación de los indicadores de gestión.

Al agrupar los indicadores en relación a las áreas relevantes de la empresa, se configura un tablero de indicadores o cuadro de mando.



El cuadro de mando integral proporcionaba un marco para considerar la estrategia utilizada en la creación de valor desde cuatro perspectivas diferentes:

**1. Financiera:** La estrategia del crecimiento, la rentabilidad y el riesgo vista desde la perspectiva del accionista.

**2. Cliente:** La estrategia para crear valor y diferenciación desde la perspectiva del cliente.

**3. Proceso interno:** Las prioridades estratégicas de distintos procesos que crean satisfacción en los clientes y accionistas.

**4. Aprendizaje y crecimiento:** Las prioridades para crear un clima de apoyo al cambio, la innovación y el crecimiento de la organización. (Subía, 2012, pág. 37)

### **Otros Conceptos en Gestión.**

**Indicador:** “es una estadística simple o compuesta que refleja algún rasgo importante de un sistema dentro de un contexto de interpretación”. (Franklin, 2007, pág. 147)

**Estándar:** son los niveles mínimos o máximos aceptables y por lo general son consensuados

**Brecha:** es la diferencia entre el nivel deseado y el nivel que se obtuvo

**Umbral:** es el valor de la escala que se desea alcanzar

Se puede concluir, que la auditoría de gestión es la comparación de los resultados reales con los resultados esperados o estándares. De cuya diferencia, se obtiene la brecha que determinara las acciones necesarias para identificar las causas que la originaron.

### **2.3 Proceso de Auditoría Integral.**

(Subía, 2012) Define, que el proceso de auditoría integral abarca toda la extensión del trabajo, desde la revisión documental hasta la emisión del informe que es el producto final esperado.

Es importante contar con información útil, que permita orientar el proceso de auditoría, como informes de auditorías anteriores, legislación aplicable, planes estratégicos, operativos y de gestión etc.

La revisión de informes de auditoría anteriores, información especializada del tipo de empresa, legislación y normativa aplicable, información financiera, planes estratégicos, operativos, de inversión y de gestión, constituyen elementos válidos para orientar el proceso de la auditoría.

Las etapas en el proceso de auditoría integral según Subía son:

- Planeación
- Ejecución
- Comunicación
- Seguimiento

### **2.3.1 Planeación.**

#### **Planificación Preliminar.**

En esta etapa, se obtiene un conocimiento general de la empresa, identificando el número de operaciones, su significatividad, la naturaleza del negocio y riesgos asociados, el número de empleados, sistemas de información, leyes y reglamentos, niveles de producción, etc.

Este conocimiento general, permite determinar el objetivo y alcance de la auditoría, que incluirá el presupuesto de la auditoría, la composición del equipo de auditoría de acuerdo a las habilidades y conocimientos requeridos, las pruebas de auditoría que se realizarán en función de la identificación de las áreas de mayor riesgo.

Para esto se debe obtener una comprensión global del riesgo, que será el punto de partida para determinar las pruebas necesarias que luego encaminará una evaluación específica.

## **Plan de Auditoría Integral.**

El plan de auditoría integral constituye la definición de la estrategia de la auditoría y varía dependiendo del tamaño y complejidad de la organización auditada. Los elementos principales que incluye son:

- Comprensión de la entidad, su entorno y el sistema de control interno
- Evaluación de los riesgos de auditoría
- Planes de auditoría específicos
- Puntos de interés con respecto al cumplimiento del supuesto de negocio en marcha
- Programas de auditoría. (Subía, 2012, pág. 45)

## **Comprensión de la entidad, su entorno y el sistema de control interno.**

Un mecanismo para tener una comprensión de la entidad, es mediante una visión sistémica, cuyos elementos se detallan a continuación según (Subía, 2012)

- Proveedores
- Insumos
- Procesos
- Productos
- Metas, objetivos, misión y visión
- Clientes
- Entorno

El entender cada uno de estos elementos en la organización, permite conocer la forma en que se desarrollan las actividades y facilita para cada tipo de auditoría, la identificación de los objetivos que corresponden.

Así mismo, se debe analizar el entorno, que está conformado por factores próximos como los proveedores, la competencia y por factores remotos como legislación, aspectos sociales, etc.

## **Evaluación de los riesgos de auditoría.**

El riesgo en términos generales es la posibilidad de error. Puede estar asociado a operaciones, transacciones o áreas de negocio.

Debemos, como auditores, estar en capacidad de definir en qué áreas o actividades de la empresa se presentan factores que incrementan esta posibilidad y orientar los esfuerzos de la auditoría precisamente a esos aspectos y de esa forma evitar una interpretación errónea de la gestión empresarial. (Subía, 2012, págs. 46,47)

## **Tipos de Riesgo.**

### **Inherente.**

Es aquel riesgo asociado a la naturaleza propia de un componente, área o proceso, este riesgo no depende de los controles implementados, ya que el riesgo existe por la propia naturaleza de las operaciones, el volumen o complejidad de las mismas.

### **De Control.**

Es aquel riesgo que depende de cómo funcionan los controles implementados por la empresa. Por lo tanto, se debe evaluar un proceso y determinar el nivel de confianza del mismo, que por oposición nos dará el nivel de riesgo de control.

### **De Detección.**

Se deriva de la posibilidad que la auditoría no detecte errores o problemas en el desarrollo de la auditoría, pese a que realizó los procedimientos determinados en el transcurso normal de la auditoría.

### **De Auditoría.**

(Blanco, 2010) Lo define como el margen de error que se está dispuesto a aceptar en la auditoría, una vez combinados de los tres tipos de riesgo mencionados que son el inherente, de control y de detección.

Este margen suele ubicarse entre el 1% al 5%. De continuación se detalla la fórmula para calcular el riesgo de auditoría.

$$RA=RI * RC * RD$$

### **Programas de Auditoría Específico.**

Es el producto final de la planeación, y constituye la agrupación ordenada de procedimientos y pruebas de auditoría, diseñados a base de los niveles de riesgo generados para cada componente.

Incluye pruebas de control o de cumplimiento; y pruebas sustantivas, las primeras orientadas a la verificación de los controles aplicados en la organización y las segundas a analizar con profundidad áreas de mayor riesgo, según (Madariaga, 2004).

En caso que el nivel de confianza sea mayor, el enfoque será de cumplimiento; por otra parte, a menor nivel de confianza, el enfoque debe ser sustantivo, es decir, al detalle.

#### **2.3.2 Ejecución.**

En esta fase es donde se obtienen los hallazgos como resultado de la aplicación de procedimientos de auditoría que conforman el programa de trabajo.

#### **Hallazgo.**

Es un hecho relevante, que se obtiene del resultado de comparar un criterio con la situación actual identificada en la evaluación.

Un hallazgo está compuesto de la condición, criterio, causa y efecto.

**Condición:** es la situación actual

**Criterio:** es el resultado esperado que puede ser un parámetro o estándar

**Causa:** son los factores que originar la situación actual

**Efecto:** son las consecuencias originadas de la situación actual

Durante el transcurso de la auditoría se debe soportar el trabajo realizado mediante los papeles de trabajo.

#### **2.3.3 Comunicación.**

Es el resultado esperado de la auditoría, que incluye, el dictamen a la auditoría financiera, además incluye la evaluación del control interno, la evaluación del cumplimiento de leyes

y regulaciones aplicables al negocio, y una opinión sobre el grado de eficiencia y eficacia en la gestión empresarial.

En la comunicación de resultados encontraremos el Informe y las Recomendaciones.

### **Informe.**

Es una opinión formal, realizada por un auditor, que expresa los resultados de una evaluación en un documento que es de utilidad para los diferentes usuarios de la información como accionistas, directivos, organismos reguladores, instituciones financieras, etc.

### **Recomendaciones.**

Es el valor agregado de la auditoría, pues el auditor presenta recomendaciones aplicables a las desviaciones u observaciones encontradas, para de esta manera corregirlas; incluye en algunos casos, la matriz de implementación de recomendaciones que es una herramienta útil a la hora de ejecutar las tareas. Esta matriz está estructurada como sigue: recomendación, área o proceso, responsable de su ejecución, fecha de implementación, costo.

#### **2.3.4 Seguimiento.**

Esta etapa es de suma importancia, pues el trabajo de auditoría no termina en la comunicación de resultados, el auditor debe hacer seguimiento a la implementación de las recomendaciones emitidas en el Informe, para de esta manera satisfacer el trabajo de auditoría.

Se puede hacer uso de herramientas como la matriz de seguimiento, en la que se incluirá en resumen de las recomendaciones, el responsable de su ejecución, la fecha de evaluación de resultados y el estado del avance.

Es esta tarea la que agrega valor al trabajo de auditoría.

**CAPITULO III**  
**ANÁLISIS DE LA EMPRESA**

### 3 Análisis de la Empresa

#### 3.1 Introducción.

MMG Trust Ecuador, es una compañía administradora de negocios fiduciarios y agente de manejo de procesos de titularización, cuyo objetivo principal es mantenerse y afianzarse como la Fiduciaria más sólida y rentable del mercado, líder en la prestación de servicios y productos fiduciarios; por cuanto tiene la necesidad de disponer de informes integrales de evaluación como alternativa válida para enfrentar los retos del control externo a la organización y una oportunidad para obtener una ventaja competitiva en cuanto a los esquemas de control interno adoptados.

MMG Trust Ecuador S.A. fue autorizada por la Intendencia de Mercado de Valores a funcionar como Administradora de Negocios Fiduciarios en el 2003, actualmente tiene una sucursal en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Provincia del Pichincha que funciona desde el 2008.

MMG Trust Ecuador S.A., está autorizada para opera de la siguiente forma:

- a) Administrar negocios fiduciarios, definidos en esta Ley;
- b) Actuar como agente de manejo de procesos de titularización; y,
- c) Representar fondos internacionales de inversión.

**Art. 109.- Del contrato de fideicomiso mercantil.-** Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

El patrimonio autónomo, esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del



contrato, también se denomina fideicomiso mercantil; así, cada fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad.

Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato. El patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato. (Valores, 2006)

**Art. 115.- Constituyentes o fideicomitentes.-** Pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil

**Art. 116.- Beneficiarios.-** Serán beneficiarios de los fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios, las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica designadas como tales por el constituyente en el contrato o posteriormente si en el contrato se ha previsto tal atribución. (Valores, 2006, pág. 50)

**Art. 112.- De los negocios fiduciarios.-**

Negocios fiduciarios son aquéllos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos para que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero. Si hay transferencia de la propiedad de los bienes el fideicomiso se denominará mercantil, particular que no se presenta en los encargos

fiduciarios, también instrumentados con apoyo en las normas relativas al mandato, en los que sólo existe la mera entrega de los bienes. (Valores, 2006)

### **Fiduciario/a**

La legislación referente a quién está en posibilidades de actuar como fiduciario varía con el país. En Ecuador "las administradoras de fondos y fideicomisos deben constituirse bajo la especie de compañías o sociedades anónimas. Su objeto social está limitado a: Administrar fondos de inversión; administrar negocios fiduciarios, definidos en esta ley; actuar como emisora en procesos de titularización" (Valores, 2006, p. 44)

### **Tipos de Fideicomiso Mercantil**

De garantía

Activos fijos

Cartera

Titulo valores

### **Administración**

Flujos

Bienes

Derechos

### **Inmobiliario**

Preventas

Punto de equilibrio

Integral

### **Titularización**

Flujos futuros

Cartera

Proyectos inmobiliarios

Otros activos

**Garantía** Es un mecanismo alternativo de garantía frente a la prenda y la hipoteca que involucra adicionalmente activos como flujos, derechos de cobro, cartera y marcas.

### **Responsabilidades y obligaciones de una administradora de fondos en el Ecuador.**

A continuación se presenta las responsabilidades y obligaciones de una administradora de fondos plasmadas en la Ley de Mercado de Valores en los artículos 102 y 103.

#### **Art 102.- Responsabilidades de la administradora de fondos y fideicomisos.-**

La administradora estará obligada a proporcionar a los fondos, los servicios administrativos que éstos requieran, tales como la cobranza de sus ingresos y rentabilidad, presentación de informes periódicos que demuestren su estado y comportamiento actual y, en general, la provisión de un servicio técnico para la buena administración del fondo. La administradora gestionará cada fondo, atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de éste. Todas y cada una de las operaciones que efectúe por cuenta del mismo, se harán en el mejor interés del fondo. Sin perjuicio de las responsabilidades penales, son infracciones administrativas las operaciones realizadas con los activos del fondo para obtener beneficios indebidos, directos o indirectos para la administradora, sus directores o administradores y las personas relacionadas o empresas vinculadas.

La administradora deberá mantener invertido al menos el cincuenta por ciento de su capital pagado en unidades o cuotas de los fondos que administre, pero en ningún caso estas inversiones podrán exceder del treinta por ciento del patrimonio neto de cada fondo, a cuyo efecto la

Superintendencia de Compañías realizará las inspecciones periódicas que sean pertinentes

**Art. 103.- De las obligaciones de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos como fiduciario.-**

Sin perjuicio de los deberes y obligaciones que como administradora de fondos tiene esta sociedad, le corresponden en su calidad de fiduciario, además de las disposiciones contenidas en el contrato de fideicomiso mercantil, las siguientes:

- a. Administrar prudente y diligentemente los bienes transferidos en fideicomiso mercantil, y los bienes administrados a través del encargo fiduciario, pudiendo celebrar todos los actos y contratos necesarios para la consecución de las finalidades instituidas por el constituyente;
- b. Mantener el fideicomiso mercantil y el encargo fiduciario separado de su propio patrimonio y de los demás fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios que mantenga, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos;
- c. La contabilidad del fideicomiso mercantil y de los encargos fiduciarios deberá reflejar la finalidad pretendida por el constituyente y se sujetarán a los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- d. Rendir cuentas de su gestión, al constituyente o al beneficiario, conforme a lo que prevea el contrato y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación la rendición de cuentas se la realizará en forma trimestral;
- e. Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al contrato;
- f. Terminar el contrato de fideicomiso mercantil o el encargo fiduciario, por el cumplimiento de las causales y efectos previstos en el contrato; y,

- g. Informar a la Superintendencia de Compañías en la forma y periodicidad que mediante norma de carácter general determine la Junta de Regulación del Mercado de Valores. (Valores, 2006, p. 45)

### 3.1.1 Estatuto Social.

MMG Trust Ecuador S.A., es una sociedad anónima que tiene como objeto social único administrar negocios fiduciarios, y actuar como Agente de Manejo y pago en procesos de Titularización, de conformidad con la ley.

### 3.1.2 Composición Accionaria.

Consultar información societaria de esta Administradora de Fondos Seleccionar otra Administradora de Fondos

MMG TRUST ECUADOR S.A.

Información general							
Administradores y Accionistas		Balances anuales	Balances mensuales	Comisiones recibidas	Inversiones mensuales	Fondos Inversión	Negocios Fiduciarios
Administradores		Accionistas					
Listado de Accionistas de la Administradora de Fondos (1 - 2 of 2)							
Nombre	%	Tipo	%	Valor	%	Porcentaje	%
CORALTEI SOCIEDAD ANONIMA		JURDICA		399,000.00		99.75	
MMG HOLDING (BELIZE) LTD.		JURDICA		1,000.00		0.25	

Figura 4. Detalle Accionarial  
 Fuente: Superintendencia de Compañías  
 Elaborado por: Superintendencia de Compañías

### 3.1.3 Comités.

#### Definición

Ente asesor del Gerente General. Su misión es apoyar en la planificación, organización, dirección y control periódico de la comercialización de servicios, los procesos, actividades y proyectos para el mejoramiento de la calidad, productividad y eficiencia de los recursos humanos y tecnológicos de la compañía.

## **Integrantes**

MMG trust S.A., contara con un Comité Ejecutivo conformado por los siguientes miembros, los cuales podrán participar en dichos Comités, cuando sean convocados para las sesiones:

1.- El Gerente General o quien haga sus veces según el estatuto de la compañía, en cualquier caso podrá actuar mediante delegado, donde el titular o delegado tendrá voz y voto, y actuara como Presidente del Comité Ejecutivo

2.- El Gerente Administrativo de Negocios Fiduciarios o quien haga sus veces según el estatuto de la compañía, en cualquier caso podrá actuar mediante delegado, donde el titular o delegado tendrá voz y voto.

3.- El Gerente de Procesos o quien haga sus veces según el estatuto de la compañía, en cualquier caso podrá actuar mediante delegado, donde el titular o delegado tendrá voz y voto.

4.- El Asesor Legal – Procurador Judicial, o quien haga sus veces según el estatuto de la compañía, en cualquier caso podrá actuar mediante delegado, donde el titular o delegado tendrá voz y voto.

5.- El Asesor Contable Tributario–Contador General, o su delegado, donde el titular o delegado tendrá voz y voto.

6.- El Jefe Administrativo Financiero, o quien haga sus veces según el estatuto de la compañía, en cualquier caso podrá actuar mediante delegado, donde el titular o delegado tendrá voz y voto, y actuara como Secretario del Comité Ejecutivo.

Las decisiones se tomaran con el voto de la mayoría simple de los asistentes que dieron quórum al Comité Ejecutivo y que cuentan con derecho a voto; en caso de empate, tendrá voto dirimente el Presidente del Comité Ejecutivo.

El personal de la compañía podrá ser invitado al Comité Ejecutivo, previa autorización del Gerente General.

## **Funciones**

- a. Analizar todos los puntos del orden del día, en atención a la convocatoria realizada por el Presidente del Comité Ejecutivo.
- b. Analizar el entorno para el desarrollo y comercialización de los negocios fiduciarios
- c. Revisar y recomendar mejoras en la planificación, organización, dirección y control de los procesos de la compañía
- d. Revisar el comportamiento del personal de la compañía, con respecto a la evolución de su trabajo, motivaciones, etc.
- e. Instruir proyectos a través de las diferentes áreas de la compañía
- f. Instruir permanentemente el mejoramiento de la calidad del servicio otorgado y la optimización en los procesos operativos
- g. Revisar el estado y avance de cada uno de los proyectos o procesos de la compañía
- h. Evaluar los informes presentados de carácter administrativo y de control de los negocios fiduciarios.

### **3.1.4 Código de Ética.**

## **Cultura Corporativa**

- Pasión por lograr resultados, sobrepasarlos y capacidad de ejecución
- Dinámica intensa y espíritu empresarial
- Curiosidad intelectual y rápido aprendizaje, flexibilidad y apertura a nuevas ideas y corrientes del entorno
- Excelentes relaciones interpersonales y capacidad de trabajar en equipo
- Habilidades de comunicación oral y escrita superiores
- Liderazgo personal y gerencial alineados con los valores corporativos
- Actitud positiva y entusiasta
- Vocación y compromiso con la entrega consistente de niveles superiores de servicio
- Capacidad de mantener y preservar un excelente ambiente de trabajo y un buen balance entre la responsabilidad y la diversión

## **Relaciones con el personal**

### **Compromisos de la fiduciaria**

- a) Brindar oportunidades de empleo equitativas, sin discriminación de raza, nacimiento, discapacidad, clase social, sexo, religión o ideas políticas
- b) Manejar sus actuaciones sobre las bases del respeto a las leyes, los derechos humanos, y a la dignidad de las personas que laboran en la compañía
- c) Mantener y ampliar, dentro de sus posibilidades, los beneficios sociales que en adición a las remuneraciones reciben sus miembros, para contribuir y mejorar la calidad de vida de ellos y sus familiares.
- d) No permitir ningún tipo de acoso en el lugar de trabajo. No se permitirá el acoso psicológico, verbal, sexual o de cualquier otro tipo, proveniente de cualquier persona que labore o no en la compañía, hacia otro colaborador, cliente, proveedor, visitante o cualquiera que se encuentre en las instalaciones de la fiduciaria
- e) Se procurara dar a los miembros de la compañía un ambiente de trabajo adecuado y saludable, adoptando las medidas de seguridad convenientes para la protección de todos sus miembros y los bienes.
- f) Efectuar los descuentos de las remuneraciones ordenados o permitidos por la Ley o solicitados por el o la empleada respectiva
- g) Otorgar los quince días de vacaciones ininterrumpido por cada doce meses de trabajo continuos y para quienes hubieren prestado servicios más de cinco años dentro de la organización, gozaran adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes.

### **Compromisos de los miembros de la fiduciaria**

- a) Desempeñar sus funciones de forma eficiente y responsable, utilizar el tiempo que esté a disposición de la compañía de forma productiva y contribuir a lograr sus objetivos;
- b) Basar sus conductas en principios de integridad y ética profesional. No se permitirá el fraude, dolo, robo, difamación, soborno, extorsión, deshonestidad, falsedad, corrupción, mal uso de los recursos de la compañía o cualquier acto o conducta que pueda calificarse como falsa a la ética;



- c) Presentarse al trabajo siempre en condiciones mentales y físicas aptas para efectuar las labores propias de su contrato de trabajo, además de portar visiblemente el carnet de identificación personal mientras se encuentre dentro de las oficinas del grupo;
- d) Contribuir a que se fomenten conductas de responsabilidad, probidad y honradez, transparencia y respeto entre todos sus miembros y colaborar como fieles vigilantes para que todo acto contrario a la ley y a las buenas costumbres no sea permitido;
- e) Fomentar los principios de: i) humildad, reconociendo la necesidad de escuchar al cliente y procurando siempre la mejora continua; ii) prudencia, previendo el riesgo y las faltas; iii) discreción, absteniéndose de divulgar información confidencial del grupo, la fiduciaria, sus negocios administrados o potenciales, sus clientes, socios y colaboradores; iiiii) la rentabilidad, produciendo beneficios y agregando valor a lo que hacemos;
- f) Abstenerse de aceptar toda clase de regalos, prebendas, valores y cortesías a cambio de proveer información o documentos o de hacer concesiones que comprometan al grupo y a la fiduciaria

**No está permitido, entre otras cosas:**

- El consumo o ventas de drogas o alcohol, ni presentarse en el trabajo con aliento alcohólico o visiblemente ebrio.
- Hacer apuestas, efectuar colectas no autorizadas y promover o vender boletos de rifas y loterías dentro del lugar de trabajo y en horas laborables.
- Atender asuntos particulares, salvo urgencia familiar o personal debidamente autorizados por los jefes respectivos o por recursos humanos. Recibir en horas laborales visitas de carácter personal ajenas a sus labores. Se exceptúan casos de urgencia familiar debidamente comprobados.
- Ingerir bebidas y alimentos en los puestos de trabajo.

### 3.1.5 Organigramas Departamentales.

#### Gerencia General.

---

CARGO	.	Gerente General
REPORTA A	.	Directorio
SUPERVISA A	.	Todo el personal de la Compañía

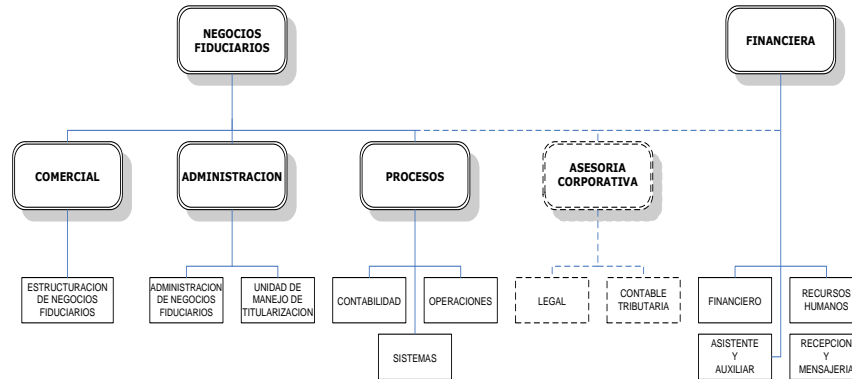


Figura 5. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Gerencia General  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

#### Función Esencial

Planificación estratégica, comercialización de servicios y productos, estructuración y diseño de los negocios fiduciarios y productos, la administración general, control y supervisión de las gestiones que desarrollen todas las Áreas, así como la implementación y supervisión de esquemas de control interno y la coordinación administrativa de sistemas y tecnología.

## Auditoría Interna.

---

CARGO	.	.	Auditor Interno
REPORTA A	.	.	Directorio
			Gerente General
SUPERVISA A	.	.	N/A

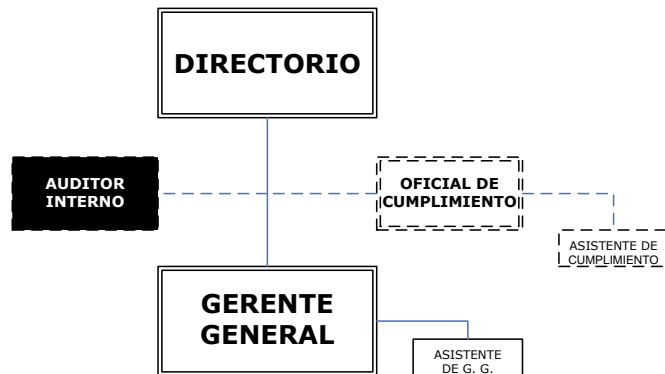


Figura 6. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Auditoria  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

### Función Esencial

Supervisar el adecuado cumplimiento de las políticas y los procedimientos de la Compañía y las directrices del Directorio. . Medir y evaluar la eficiencia de los controles internos, verificar la confiabilidad de la información financiera de la empresa, mediante la ejecución de procedimientos de auditoría basados en Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de Auditoría Interna y Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Superintendencia de Bancos y Seguros y otras Superintendencias, Contraloría General del estado, Procuraduría General del Estado, Defensoría del Pueblo, Servicio de rentas Internas, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Registros Públicos de la Propiedad y Mercantil, Municipalidades, Prefecturas y demás instituciones del sector público, transparencia ciudadana y control social, Administración Pública u otras previstas en la Constitución de la República y en la Ley.

## Departamento de Cumplimiento.

---

CARGO	.	Oficial de Cumplimiento
REPORTA A	.	Directorio
		Gerente General
SUPERVISA A	.	Asistente de Cumplimiento

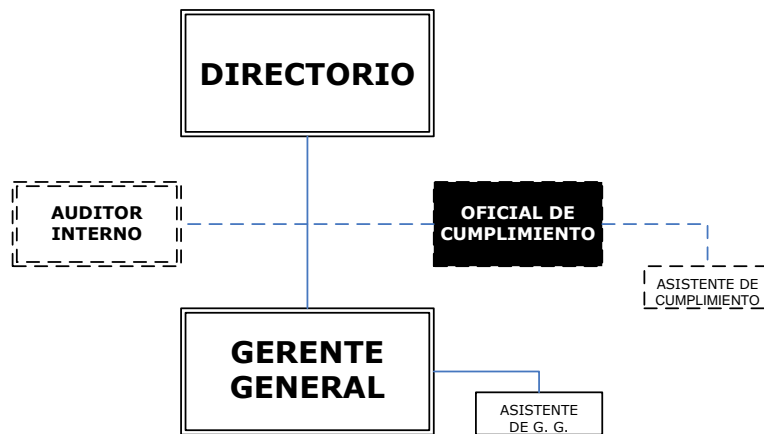


Figura 7. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Cumplimiento  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

### Función Esencial

Dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos publicada el 18 de octubre del año 2005 en el Registro Oficial N° 127, y reformada por la Ley 0 publicada en Registro Oficial Suplemento N° 352 del 30 de diciembre del año 2010, disposiciones de la Superintendencia de Compañías, e instructivos de la Unidad de Análisis Financiera.

## Área de Administración de Negocios Fiduciarios.

---

CARGO	.	.	Gerente de Administración de Negocios Fiduciarios
REPORTA A	.	.	Gerente General
SUPERVISA A	.	.	Administrador de Negocios Fiduciarios Administrador de Negocios de Titularización

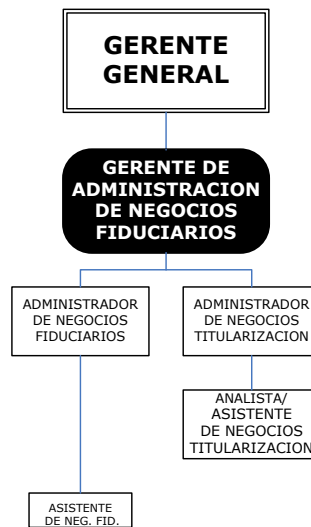


Figura 8. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Administración de Negocios

Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

### Función Esencial

Dirigir de manera eficiente la administración de los negocios fiduciarios, protegiendo los intereses de los Constituyentes y Beneficiarios, a través del cumplimiento de los principios y modalidades establecidas en los contratos de los fideicomisos. Mejorar las actividades propias del Área, a través de la filosofía del mejoramiento continuo.

## Área de Procesos.

---

CARGO	.	.	Gerente de Procesos
REPORTA A	.	.	Gerente General
SUPERVISA A	.	.	Jefe de Operaciones
			Asesor Contable de Fideicomisos
			Jefe de Sistemas

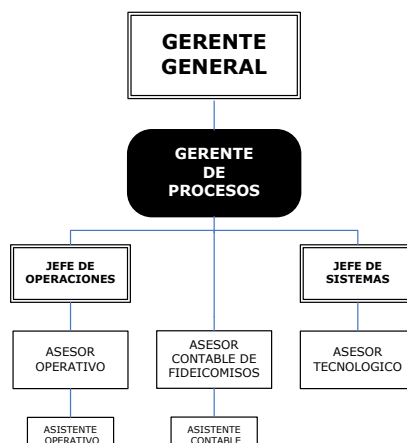


Figura 9. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Procesos  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

### **Función Esencial**

Supervisar, controlar y verificar el adecuado cumplimiento de los procedimientos de los Departamentos de Operaciones, Sistemas y Contabilidad, así como el establecimiento de los manuales operativos. Analizar y monitorear, a través de sistemas de control informáticos, los índices de eficiencia y productividad del personal de los Departamentos. Monitorear el mejoramiento continuo de los procesos, para la optimización de recursos humanos y tecnológicos.

## Sucursal Quito.

---

CARGO	.	.	Gerente de Sucursal
REPORTA A	.	.	Gerente General
SUPERVISA A	.	.	Administrador de Negocios Fiduciarios
			Abogado
			Asesor Operativo
			Asesor Contable de Fideicomisos
			Recepcionista

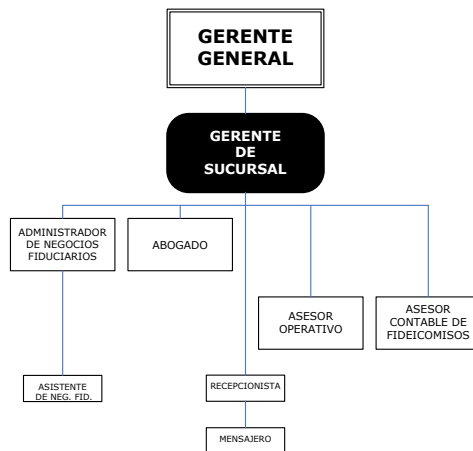


Figura 10. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Sucursal  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

### Función Esencial

Dirigir de manera eficiente la administración de los negocios fiduciarios de la Sucursal por intermedio de sus Administradores de Negocios Fiduciarios y demás personal de apoyo operativo y administrativo, protegiendo los intereses de los Constituyentes, Beneficiarios, Inversionistas, etc., con base al cumplimiento de los principios y modalidades establecidas en los contratos de los negocios fiduciarios. Ejercer la Gerencia de la Sucursal y

supervisar las actividades administrativas de todo el personal de la Sucursal; y coordinar, las políticas legales, contables, administrativas y operativas con los respectivos Jefes de Áreas en Matriz.

Acorde con el plan de negocios anual, y con la debida autorización del Gerente General, elaborar y hacer seguimiento a la planificación estratégica, comercialización de servicios, productos, estructuración, y diseño de los negocios fiduciarios y productos, administración general, control y supervisión administrativa de las gestiones que desarrolle todo el personal de la Sucursal.

**Área Administrativa Financiera.**

---

CARGO	.	Jefe Administrativo Financiero
REPORTA A	.	Gerente General
SUPERVISA A	.	Coordinador de Recursos Humanos Asistente Administrativo Financiero

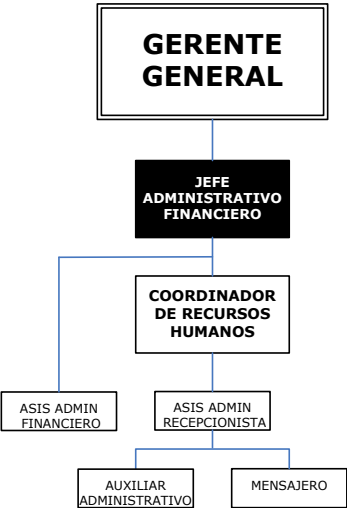


Figura 11. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Financiero  
 Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
 Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.



**Función Esencial**

Brindar apoyo administrativo y financiero al Gerente General, llevando controles presupuestarios de los diferentes centros de costo, así como también administrar y manejar eficientemente los recursos de la Compañía.

**Asesoría Corporativa.**

---

CARGO	.	.	Asesor Legal – Procurador Judicial
REPORTA A	.	.	Gerente General
SUPERVISA A	.	.	Abogado
			Asistente Legal

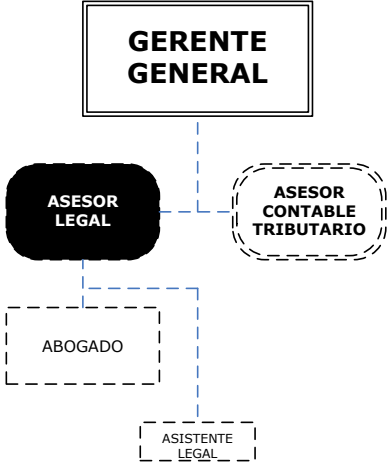


Figura 12. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Asesor Legal  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

**Función Esencial**

Representar a MMG Trust Ecuador S.A., como Asesor Jurídico. Establecer y difundir las políticas legales a todos los Abogados de Matriz y Sucursal. Elaborar, coordinar, asignar y

supervisar, el desarrollo del trabajo de los Abogados de Matriz, y únicamente asignar el trabajo del Abogado en Sucursal.

CARGO	.	.	Asesor Contable Tributario – Contador General
REPORTA A	.	.	Gerente General
SUPERVISA A	.	.	N/A

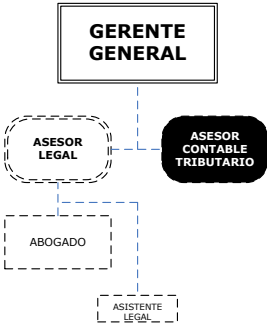


Figura 13. Organización Estructural de MMG Trust Ecuador S.A. Asesor Tributario  
Fuente: Manual de Funciones de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

**Función Esencial**

Ser el Contador General de la Compañía. Entregar el manual de política contable de la Compañía y de los Negocios Fiduciarios al personal correspondiente, y facilitar las respectivas actualizaciones. Verificar permanentemente a los Asesores Contables, con respecto al fiel cumplimiento de la política contable, y que todas sus actividades tributarias estén acorde a lo dispuesto por la Entidad de Control Tributario. Revisar y dar su visto bueno final a los informes de auditoría externa que se emitan, con respecto a las opiniones y notas.

### **3.1.6 Políticas y Procedimientos.**

#### **Administrador de Negocios Fiduciarios.**

- El administrador fiduciario debe cumplir con todas las actividades requeridas en los contratos de negocios fiduciarios a su cargo, elaborar informes o reportes requeridos por los grupos de interés de los fideicomisos.
- El administrador fiduciario debe realizar análisis administrativos y financieros de los fideicomisos.
- Debe definir los mecanismos para la ejecución de las instrucciones impartidas en los contratos de fideicomisos.
- El administrador fiduciario debe planificar, ejecutar y controlar el cumplimiento de las regulaciones emitidas por los entes de control.
- El administrador fiduciario debe brindar en todo momento atención y servicio al cliente.
- Mediante los sistemas informáticos de la compañía, comunicar al personal de contabilidad, las instrucciones operativas y requerimientos contables, necesarias para administrar los fideicomisos, tales como, aperturas de cuentas, aperturas de RUC, registro contable de los aportes muebles e inmuebles, provisión de facturas, etc.
- Elaborar y presentar a los constituyentes y beneficiarios de los fideicomisos informes tales como, rendiciones de cuentas, estados de cuentas con sus anexos y comunicados, estados de situación financiera, etc.
- Realizar las actividades necesarias para la generación de ingresos por comisiones en los servicios de administración fiduciaria y su recuperación.
- Revisión y control de los bienes entregados en su administración.
- Reportar cualquier transacción u operación económica inusual al oficial de cumplimiento.

### 3.1.7 Presupuesto.

Tabla 3. Presupuesto de MMG Trust Ecuador S.A.

PRESUPUESTO	2013
<b>INGRESOS</b>	<b>1.806.371,81</b>
<b>Negocios Fiduciarios</b>	<b>1.792.102,61</b>
<b>Honorarios por Administración</b>	<b>1.712.902,61</b>
Administración	1.549.031,86
Servicios Legales Complementarios	92.012,24
Servicios Administrativos Complementarios	71.858,50
<b>Honorarios por Estructuración</b>	<b>79.200,00</b>
<b>Asesoría</b>	<b>10.394,20</b>
<b>Otros Ingresos</b>	<b>3.875,00</b>
Certificados de Depósitos	3.875,00
Intereses Ganados por Dividendos	-
Otros Ingresos	-
<b>EGRESOS</b>	<b>1.555.418,89</b>
<b>Gastos Operacionales</b>	<b>1.551.336,83</b>
<b>Gastos de Personal</b>	<b>1.059.601,08</b>
<b>Remuneraciones</b>	<b>879.949,11</b>
<b>Otros Gastos de Personal</b>	<b>179.651,96</b>
VIATICOS Y MOVILIZACION	11.584,36
COMISARIATO Y ALIMENTAC G	40.059,04
COMISARIATO Y ALIMENTAC Q	7.575,09
ATENCIONES, AGASAJOS	12.400,79
CAPACITACION DEL PERSON	12.500,00
UNIFORMES - GYE	-
UNIFORMES - UIO	-
BONIFICACIONES	37.752,10
COBERTURA MEDICA Y SEGU	29.766,18
GASTOS DE PARQUEO	4.514,40
INDEMNIZACION Y DESAHUCIO	5.000,00
JUBILACION PATRONAL	4.500,00
DESAHUCIO	4.000,00
PARTICIPACION TRABAJO	-
IMPUESTO A LA RENTA DEL	10.000,00
<b>Servicios de Terceros</b>	<b>440.369,84</b>
HONORARIOS PROFESIONALE G	77.417,60
HONORARIOS PROFESIONALE Q	22.382,40
GASTOS DE VIAJE	20.550,00
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA G	16.776,96
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA Q	2.478,28
ENERGIA ELECTRICA Y AGU	18.203,65
ENERGIA ELECTRICA Y AGU	639,48
TELEFONOS - GYE	13.532,14
TELEFONOS - UIO	2.268,65
COMUNICACIONES (INTERNE	12.117,60
SEGUROS	14.050,00
SERVICIOS ESPECIALIZADO	701,33
SERVICIOS OCASIONALES	2.650,00
COURIER LOCAL Y EXTRANJ G	3.697,14
COURIER LOCAL Y EXTRANJ Q	1.848,57
ARRENDAMIENTOS Y ALICUO G	64.335,86
ARRENDAMIENTOS Y ALICUO Q	26.400,00
GASTOS JUDICIALES Y NOT	5.437,46
SUSCRIPCIONES Y AFILIAC	12.414,60
SUMINISTROS Y MATERIALE G	38.085,83
SUMINISTROS Y MATERIALE Q	2.747,78
GASTOS BANCARIOS	3.539,56
SOPORTE Y MANT. PROGRAM	23.660,00
VARIOS	3.328,36
MANT. Y REPARACIONES - G	11.415,59
MANT. Y REPARACIONES - Q	6.971,05
SERVICIOS DE TRANSPORTE G	8.516,49
SERVICIOS DE TRANSPORTE Q	4.297,70
RELACIONES PUBLICAS	7.800,00
RELACIONES PUBLICAS - U	691,29
SERVICIOS PRESTADOS	3.600,00
GASTOS NO DEDUCIBLES	7.200,00
CASILLEROS DE SEGURIDAD	614,46
<b>Impuestos y Contribuciones</b>	<b>9.610,00</b>
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIO	9.610,00
IMPUESTO A LA RENTA	-
<b>Provisiones Depreciaciones</b>	<b>41.755,91</b>
DEPRECIACIONES	29.068,58
AMORTIZACIONES	12.687,33
<b>Gastos no Operacionales</b>	<b>4.082,06</b>
<b>Otros Gastos no Operacionales</b>	<b>4.082,06</b>
IVA ASUMIDO	4.082,06
PERDIDA EN INVERSIONES	-

Fuente: MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

### 3.1.8 Información financiera.

Tabla 4. Información Financiera Consolidada de MMG Trust S.A. a Diciembre 2013

Cuenta	Descripción	Valor
1	ACTIVO	864,980.64
101	ACTIVO CORRIENTE	760,652.83
10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	112,437.18
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	647,492.76
1010201	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN	11,821.23
1010203	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	308,859.58
1010205	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CUENTAS NO	316,870.09
101020502	ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENERAN INTERESES	316,870.09
1010208	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	61,172.02
1010209	(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	-6,230.16
10103	INVENTARIOS	0.00
10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	722.89
1010401	SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	722.89
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	0.00
102	ACTIVO NO CORRIENTE	104,327.81
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	63,014.38
1020105	MUEBLES Y ENSERES	82,136.02
1020108	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	41,206.73
1020112	(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-40,328.37
1020114	ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION	0.00
10202	PROPIEDADES DE INVERSION	0.00
10203	ACTIVOS BIOLÓGICOS	0.00
10204	ACTIVO INTANGIBLE	21,186.68
1020404	(-) AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	-1,513.32
1020406	OTROS INTANGIBLES	22,700.00
10205	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	3,896.00
10206	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	0.00
10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	16,230.75
1020704	OTRAS INVERSIONES	16,230.75
2	PASIVO	202,982.13
201	PASIVO CORRIENTE	176,358.17
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	9,748.05
2010301	LOCALES	9,748.05
20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0.00
20105	PROVISIONES	0.00
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	146,253.17
2010701	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	25,155.77
2010702	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	43,016.87
2010703	CON EL IESS	10,477.90
2010704	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	18,544.51
2010705	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	49,058.12
20112	PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A	0.00
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	20,356.95
202	PASIVO NO CORRIENTE	26,623.96
20202	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0.00
20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS	0.00
20207	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	26,623.96
2020701	JUBILACION PATRONAL	17,710.02
2020702	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	8,913.94
20209	PASIVO DIFERIDO	0.00
3	PATRIMONIO NETO	661,998.51
301	CAPITAL	400,000.00
30101	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	400,000.00
304	RESERVAS	57,289.82
30401	RESERVA LEGAL	57,289.82
305	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0.00
306	RESULTADOS ACUMULADOS	0.00
30601	GANANCIAS ACUMULADAS	12,000.27
30603	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR	-12,000.27
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	204,708.69
30701	GANANCIA NETA DEL PERIODO	204,708.69
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1,735,688.63
4102	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1,735,688.63
4106	INTERESES	0.00
42	GANANCIA BRUTA --> SUBTOTAL A (41 - 51)	1,735,688.63
43	OTROS INGRESOS	20,426.16
4302	INTERESES FINANCIEROS	7,057.69
4304	VALUACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	612.41
4305	OTRAS RENTAS	12,746.06
51	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	0.00
5101	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	0.00
5102	(+) MANO DE OBRA DIRECTA	0.00
5103	(+) MANO DE OBRA INDIRECTA	0.00
5104	(+) OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION	0.00
52	GASTOS	1,429,060.68
5201	GASTOS	0.00
520121	DEPRECIACIONES	0.00
520122	AMORTIZACIONES	0.00
520123	GASTO DETERIORO	0.00
520124	GASTOS POR CANTIDADES ANORMALES DE UTILIZACION EN EL	0.00
5202	GASTOS	1,429,060.68
520201	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	414,717.39
520202	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FONDO DE RESERVA)	102,061.21
520203	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	79,297.86
520204	GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	8,960.82
520205	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	55,482.19
520208	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	21,736.93
520209	ARRENDAMIENTO OPERATIVO	47,295.18
520214	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	26,549.01
520215	TRANSPORTE	18,816.93
520216	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y	25,258.33
520217	GASTOS DE VIAJE	12,956.45
520218	AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	17,035.67
520221	DEPRECIACIONES	25,000.79
52022101	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	25,000.79
520222	AMORTIZACIONES	2,654.92
52022201	INTANGIBLES	2,654.92
520223	GASTO DETERIORO	0.00
520224	GASTOS POR CANTIDADES ANORMALES DE UTILIZACION EN EL	0.00
520228	OTROS GASTOS	571,237.00
5203	GASTOS FINANCIEROS	0.00
5204	OTROS GASTOS	0.00

Fuente: MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

### 3.2 Cadena de valor.

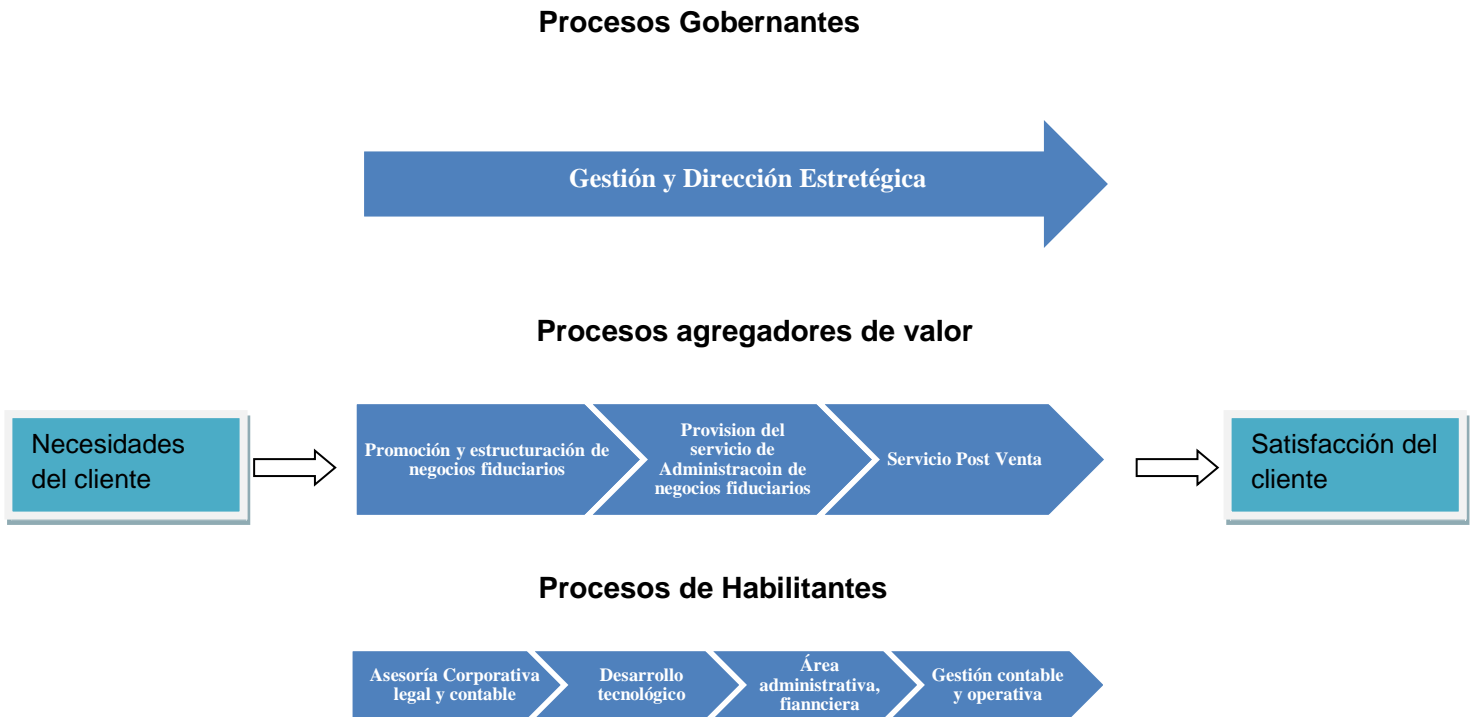


Figura 14. Cadena de Valor de MMG Trust S.A.  
Fuente: MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: Autora

#### 3.2.1 Procesos Gobernantes.

##### **Gestión y Dirección Estratégica.**

Este proceso comprende las directrices que promueven y ejecutan cada una de las gerencias de la compañía, presidida por la Gerencia general que es responsable de encaminar los esfuerzos hacia el logro de las metas planteadas y objetivos trazados.

A continuación se detallan las gerencias de la empresa:

**Gerencia General:** Supervisa el adecuado cumplimiento de las políticas y los procedimientos de la Compañía y las directrices del Directorio. Mide y evalúa la eficiencia de los controles internos, verifica la confiabilidad de la información financiera de la empresa, mediante la ejecución de procedimientos de auditoría basados en Normas

Internacionales para el Ejercicio Profesional de Auditoría Interna y Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Así mismo vela que se cumplan los requerimientos legales.

**Gerencia de Administración de Negocios Fiduciarios:** Dirige de manera eficiente la administración de los negocios fiduciarios, protegiendo los intereses de los Constituyentes y Beneficiarios, a través del cumplimiento de los principios y modalidades establecidas en los contratos de los fideicomisos. Mejora las actividades propias del Área, a través de la filosofía del mejoramiento continuo.

**Gerencia de Procesos:** Supervisa, controla y verifica el adecuado cumplimiento de los procedimientos de los Departamentos de Operaciones, Sistemas y Contabilidad, así como el establecimiento de los manuales operativos. Analiza y monitorea, a través de sistemas de control informáticos, los índices de eficiencia y productividad del personal de los Departamentos. Monitorea el mejoramiento continuo de los procesos, para la optimización de recursos humanos y tecnológicos.

**Gerencia en la sucursal:** Dirige de manera eficiente la administración de los negocios fiduciarios de la Sucursal por intermedio de sus Administradores de Negocios Fiduciarios y demás personal de apoyo operativo y administrativo, protegiendo los intereses de los Constituyentes, Beneficiarios, Inversionistas, etc., con base al cumplimiento de los principios y modalidades establecidas en los contratos de los negocios fiduciarios. Ejerce la Gerencia de la Sucursal y supervisa las actividades administrativas de todo el personal de la Sucursal; y coordina, las políticas legales, contables, administrativas y operativas con los respectivos Jefes de Áreas en Matriz.

### **3.2.2 Procesos básicos o agregadores de valor.**

**Promoción y estructuración de negocios fiduciarios:** Atiende los requerimientos y consultas de los clientes o de las personas a quienes se les hubiera prestado un servicio o realizado un negocio con MMG Trust Ecuador S.A. Promueve la difusión y conocimiento del negocio fiduciario y de las actividades que realiza la fiduciaria; por lo que asesora integralmente al público que requiera de sus servicios respecto del objetivo, alcance y características del fideicomiso (o Negocio Fiduciario) en general, como de su necesidad en particular.

**Provisión del servicio de Administración de negocios fiduciarios:** Entre sus funciones están; asegurar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias detalladas en la escritura de constitución del Fideicomiso, y cuidar la relación directa con el cliente. Es importante destacar que existen riesgos asociados a cada tipo de fideicomiso, por lo que el administrador, deberá llevar los respectivos controles adoptados por la empresa en colaboración con cada uno de los departamentos y áreas involucradas.

**Servicio postventa:** Es el encargado de mantener la relación con el cliente, una vez que ya se estableció el enlace comercial. Se encarga de realizar los cobros a los clientes, correspondientes a los honorarios mensuales fijados en el contrato de servicio fiduciario. Además monitorea el servicio de postventa que se puede ofrecer al cliente.

### **3.2.3 Procesos habilitantes.**

**Asesoría corporativa legal y contable:** El asesor legal representar a MMG Trust Ecuador S.A., como Asesor Jurídico. Establece y difunde las políticas legales a todos los Abogados de Matriz y Sucursal. Elabora, coordina, asigna y supervisa, el desarrollo del trabajo de los Abogados de Matriz, y únicamente asignar el trabajo del Abogado en Sucursal.

El asesor contable entrega el manual de política contable de la Compañía y de los Negocios Fiduciarios al personal correspondiente, y facilita las respectivas actualizaciones. Verifica permanentemente a los Asesores Contables, con respecto al fiel cumplimiento de la política contable, y que todas sus actividades tributarias estén acorde a lo dispuesto por la Entidad de Control Tributario.

**Desarrollo tecnológico:** El departamento de sistemas, es el encargado de desarrollar nuevas tecnologías que aporten a la mejora continua y la eficiencia y eficacia de las operaciones. Además brinda soporte informático a la compañía.

**Administrativa y financiera:** Brinda apoyo administrativo y financiero al Gerente General, llevando controles presupuestarios de los diferentes centros de costo, así como también administrar y manejar eficientemente los recursos de la Compañía, incluido el Recurso Humano.



**Gestión contable y operativa:** El área de contabilidad ejecuta las instrucciones del administrador realizando sus actividades de acuerdo a la política contable, y las actividades tributarias que realizan estén acorde a lo dispuesto por la Entidad de Control Tributario. El área operativa ejecutan las instrucciones del administrador referente a actividades operativas como transacciones bancarias, etc.

### **3.3 Importancia de realizar un examen de auditoría integral.**

Una vez identificados cada uno de los procesos de la compañía, se evidencia que la provisión del servicio de administración de negocios fiduciarios, es un proceso agregador de valor, y se desarrolla en el área de negocios fiduciarios; por tal motivo, es imperativo realizar un examen de auditoría integral a esta área. Por lo que se consideró a un fideicomiso de garantía para la ejecución del examen de auditoría integral.

El Fideicomiso de Garantía Fideza, al que se realizará el examen de auditoría integral, es el más representativo para la compañía, y con este examen de auditoría, se podrá tener una evaluación global del fideicomiso, logrando el fin último del ciclo de un proceso agregador de valor, que es lograr la satisfacción del cliente.

**CAPITULO IV**  
**INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL**

## 4 Informe de Auditoría Integral

### 4.1 Proceso del Examen Especial de Auditoría Integral



Figura 15. Proceso de Auditoría Integral  
Fuente: Guía Didáctica de Marco Conceptual de la Auditoría  
Elaborado por: Autora

## Cronograma de Actividades

<b>CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES A REALIZAR</b> ANO 2014		PREPARADO POR: BELLESPINOZA								REVISADO POR: ROSAMICIBERO							
		FECHA: NOVIEMBRE 2014								FECHA: NOVIEMBRE 2014							
		SEPTIEMBRE		OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO	
No.	ACTIVIDADES	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
1	Planificación Preliminar																
2	Planificación Específica																
3	Auditoría Financiera																
4	Auditoría de Control Interno																
5	Auditoría de Cumplimiento																
6	Auditoría de Gestión																
7	Elaboración del Informe																
8	Lectura del Informe																

\* Los días de feriados considerados en base a publicación de feriados para el año 2014 ejecutado por el Ministerio de Turismo en concordancia con el Decreto Ejecutivo Nº 1.162 de 03 de mayo de 2012

Figura 16. Cronograma de actividades  
Fuente: Guía Didáctica de Marco Conceptual de la Auditoría

#### **4.1.1 Planificación Preliminar.**

El desarrollo de la fase de planificación preliminar, comprendió diferentes actividades como: visita a las instalaciones de la compañía, entrevistas con funcionarios de la empresa, solicitud de información de la empresa, entre otros.

Luego de haber realizado las actividades mencionadas, se pudo obtener una visión general de la compañía y de los diferentes procesos vinculados al Fideicomiso Fideza que es objeto de esta auditoría.

Mediante comunicación escrita del 20 de octubre del 2014 se solicitó a MMG Trust Ecuador S.A. la siguiente información: Ver Anexo 1.2 Solicitud de Información

- Estatutos de la compañía
- Reglamento Interno de Trabajo
- Manual Orgánico Funcional
- Reglamento Operativo Interno
- Código de Ética
- Manual para la Prevención de Lavado de Activos
- Políticas de la compañía
- Organigrama Funcional y Estructural
- Estados Financieros del Fideicomiso
- Escritura de Constitución del Fideicomiso
- Rendiciones de Cuentas del Fideicomiso
- Registro de inscripción en el Registro de la Propiedad del bien Inmueble

Posteriormente se elaboró un Hoja Descriptiva de los aspectos generales de la compañía, lo cual permitió entender el giro del negocio. Ver Anexo 2.1 Hoja Descriptiva Aspectos Generales de la Compañía PT# HD - AG

Una vez revisada la documentación y con un conocimiento general de la compañía y del Fideicomiso se procedió a determinar el nivel de riesgo inherente y de control mediante la

calificación del riesgo, por medio de un cuestionario de control interno, estructurado en base a cada uno de los cinco componentes del COSO que son ambiente de control, actividades de control, información y comunicación, monitoreo.

A continuación, se detalla la matriz de evaluación del sistema de control interno de MMG Trust S.A. diseñada para cada uno de los cinco componentes del COSO.

Con el objetivo de obtener una valoración cuantificada del riesgo, se añade la columna riesgo en donde se asignara el puntaje de acuerdo al siguiente esquema:

Ver Anexo 2.2 Evaluación del Sistema de Control Interno de la Compañía PT # ESCI

Riesgo Bajo	1
Riesgo Moderado	2
Riesgo Moderadamente Alto	3
Riesgo Alto	4

Luego de concluir con la calificación del riesgo en cada una de las preguntas de la matriz, se obtuvo un cuadro de resumen que detalla la Evaluación del Sistema de Control Interno de la empresa; esta evaluación califica al control interno en las siguientes categorías

SCI no confiable

SCI confiable

SCI efectivo

Tabla 5. Planilla de Resumen de la Evaluación del Control Interno

PLANTILLA RESUMEN DE LA EVALUACION DEL CONTROL INTERNO						
EMPRESA: MMG TRUST ECUADOR S.A.				FECHA INICIO	15-nov-14	
EVALUADOR: ING BELEN ESPINOZA ROSERO				FECHA FINAL	25-nov-14	
COMPONENTE	RIESGO 1 a 4	PROMEDIO	PONDERACIÓN	PUNTAJE		
<b>AMBIENTE DE CONTROL</b>						
1	VALORES ÉTICOS Y DE CONDUCTA INTERNA	1,22		28	1	Riesgo Bajo
2	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	1,00			2	Riesgo Bajo
3	SELECCIÓN DE PERSONAL	1,33			3	Riesgo Bajo
4	MOTIVACIÓN E INCENTIVOS	1,80			4	Riesgo Moderado
5	MANEJO DE CONFLICTOS DE INTERES	1,20			5	Riesgo Bajo
6	HORARIO DE TRABAJO	1,20			6	Riesgo Bajo
7	CAPACITACIÓN	2,13			7	Riesgo Moderado
<b>TOTAL PONDERACIÓN DE AMBIENTE DE CONTROL</b>		1,41	20	28	<b>SCI EFECTIVO</b>	
<b>EVALUACION RIESGO</b>						
1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	3,50		50	1	En Riesgo
2	FACTORES EXTERNOS	1,82			2	Riesgo Moderado
3	FACTORES INTERNOS	1,43			3	Riesgo Bajo
4	RIESGO LEGAL Y OPERATIVO	1,33			4	Riesgo Bajo
5	MANEJO DEL CAMBIO	2,00			5	Riesgo Moderado
<b>TOTAL PONDERACIÓN DE EVALUACIÓN DEL RIESGO</b>		2,02	25	50	<b>SCI CONFIABLE</b>	
<b>ACTIVIDADES DE CONTROL</b>						
1	CONTABILIDAD	1,42		32	1	Riesgo Bajo
2	PRESUPUESTOS	1,71			2	Riesgo Bajo
3	CAJA BANCOS	1,33			3	Riesgo Bajo
4	CUENTAS POR COBRAR	1,75			4	Riesgo Bajo
5	ACTIVOS FIJOS	1,83			5	Riesgo Moderado
6	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1,60			6	Riesgo Bajo
<b>TOTAL PONDERACIÓN DE ACTIVIDADES DE CONTROL</b>		1,61	20	32	<b>SCI EFECTIVO</b>	
<b>INFORMACION Y COMUNICACIÓN</b>						
1	NORMATIVIDAD INTERNA	2,33		53	1	Riesgo Moderado
2	DESARROLLO DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN	2,25			2	Riesgo Moderado
3	RESPALDO DE LA INFORMACIÓN	2,75			3	En Riesgo
4	SEGURIDAD FÍSICA DE LA INFORMACIÓN	1,80			4	Riesgo Moderado
5	SEGURIDAD LÓGICA DE LA INFORMACIÓN	1,44			5	Riesgo Bajo
<b>TOTAL PONDERACIÓN INFORMACION Y COMUNICACIÓN</b>		2,12	25	53	<b>SCI CONFIABLE</b>	
<b>MONITOREO</b>						
1	ACTIVIDADES DE MONITOREO OPERACIONAL	1,25		11	1	Riesgo Bajo
2	AUDITORIA EXTERNA	1,00			2	Riesgo Bajo
3	CONSEJO DE ADMINISTRACION	1,00			3	Riesgo Bajo
<b>TOTAL PONDERACIÓN DE MONITOREO Y CONTROL</b>		1,08	10	11	<b>SCI EFECTIVO</b>	
<b>CALIFICACIÓN TOTAL DE LA EVALUACION</b>				<b>174,5</b>	<b>SCI EFECTIVO</b>	
180						
Calificación del riesgo		Puntos	Interpretación			
Riesgo Alto		301-400	SCI no confiable			
Moderadamente alto		251-300	SCI no confiable			
Moderado		176-250	SCI confiable			
<b>Bajo</b>		<b>100-175</b>	<b>SCI efectivo</b>			

Fuente: Guía Didáctica de Auditoría de Control Interno  
Elaborado por: Autora

Finalmente, una vez realizadas las respectivas ponderaciones, el resultado final que arrojó la evaluación del control interno de MMG Trust Ecuador S.A. fue que el Sistema de Control Interno es Efectivo, por lo tanto la calificación del Riesgo Inherente es Bajo.

## **Análisis**

La calificación del riesgo arrojó una puntuación de 174.5, lo cual según la escala detallada en el cuadro de resumen indica que el Sistema de Control Interno es Efectivo, y por lo tanto el riesgo inherente es bajo.

Este análisis permite determinar que el enfoque que se dará a la auditoría es de cumplimiento, es decir, que las pruebas y procedimientos de auditoría, estarán orientados a verificar que los procedimientos de la compañía cumplan con los requisitos que apliquen en cada una de las auditorías.

### **4.1.2 Planificación Específica.**

En esta etapa, se realizaron procedimientos para cada una de las auditorías que componen la auditoría integral, con el objetivo de realizar un trabajo de auditoría integral para el Fideicomiso Fideza a la medida.

En primera instancia se realizó una Evaluación del Control Interno del Componente con enfoque Financiero, de Control Interno, de Cumplimiento y de Gestión para determinar el nivel de confianza y riesgo en cada auditoría. Una vez identificados los principales riesgos, se elaboró la matriz de evaluación y calificación de riesgos de auditoría para cada auditoría.

Esta etapa concluyó con la elaboración de un programa de trabajo con enfoque Financiero, de Control Interno, de Cumplimiento y de Gestión.

Todos estos procedimientos están contemplados en el Programa de Trabajo Preliminar. Ver Anexo 2.4 Programa de Auditoría PT# PEEAI



#### 4.1.2.1 Planificación Específica para la Auditoría Financiera.

### Determinación del Nivel de Confianza y Riesgo del Fideicomiso con Enfoque Financiero.

Mediante un cuestionario de control interno con enfoque financiero,(ver Anexo 2.2.1 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI1) se determinó lo siguiente:

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
15%-50%	51% - 75%	76% - 95%
85%-50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

Conclusión: el riesgo de control es Bajo

Análisis: una vez determinado el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque financiero, que figura en el Anexo 2.2.1 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI1, mediante la ejecución de un cuestionario de control interno, se obtuvo que el nivel de confianza es de 90% y por consecuencia el nivel de riesgo de control es 10%, es decir, el riesgo es bajo. Un hecho que se debe recalcar es que la Compañía no cuenta con un Manual de Políticas Contables formalizado.

### Matriz de Riesgo con Enfoque Financiero.

Como procedimiento posterior a la evaluación del nivel de confianza y riesgo de auditoría se elaboró la matriz de riesgo con enfoque financiero en donde constan un detalle de los principales riesgos asociados al fideicomiso y el análisis de las pruebas que se realizarán en la etapa de ejecución de auditoría. Ver Anexo2.5 Matriz de Riesgo PT# MRF.

## **Programa de Auditoría Financiera.**

En el Anexo 2.4.1 Programa de Auditoría Financiera PT# PAF se puede observar el detalle de las actividades que se desarrollarán en la etapa de ejecución de la auditoría.

### **4.1.2.2 Planificación Específica para la Auditoría de Control Interno.**

#### **Determinación del Nivel de Confianza y Riesgo del Fideicomiso con Enfoque de Control Interno.**

Mediante un cuestionario de control interno con enfoque de control interno,(ver Anexo 2.2.2 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI2) se determinó lo siguiente:

<b>NIVEL DE CONFIANZA</b>		
<b>BAJO</b>	<b>MODERADO</b>	<b>ALTO</b>
15%-50%	51% - 75%	76% - 95%
85%-50%	49% - 25%	24% - 5%
<b>ALTO</b>	<b>MODERADO</b>	<b>BAJO</b>
<b>NIVEL DE RIESGO (100-NC)</b>		

Conclusión: el riesgo Inherente es Moderado

Análisis: una vez determinado el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque de control interno, que figura en el Anexo 2.2.2 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI2, mediante la ejecución de un cuestionario de control interno, se obtuvo que el nivel de confianza es de 67% y por consecuencia el nivel de riesgo de control es 33%, es decir, el riesgo es moderado. Esto nos lleva a conducir la auditoría mediante pruebas de cumplimiento y sustantivas. Las principales falencias detectadas son; que están impagos los honorarios de la fiduciaria por la administración del fideicomiso, además no cuentan con una herramienta que permita identificar y actualizar el registro de predios con facilidad.

Otro aspecto importante para destacar es que la fiduciaria no cuenta con un estado de obligaciones actualizado al 2013, sin embargo en el último estado de obligaciones especificado en la rendición de cuentas del 2012, se especifica que el Banco América comunicó, que el Fideicomiso no registra obligaciones vigentes. Ver Anexo 1.5 Rendición de Cuentas 2012, por lo tanto este punto no es objeto de revelación.

**Matriz de Riesgo con Enfoque de Control Interno.**

Como procedimiento posterior a la evaluación del nivel de confianza y riesgo de auditoría se elaboró la matriz de riesgo con enfoque de control interno en donde constan un detalle de los principales riesgos asociados al fideicomiso y el análisis de las pruebas que se realizarán en la etapa de ejecución de auditoría. Ver Anexo2.5.1 Matriz de Riesgo PT# MRCI

**Programa de Auditoría de Control Interno.**

En el Anexo 2.4.2 Programa de Auditoría de Control Interno PT# PACI se puede observar el detalle de las actividades que se desarrollarán en la etapa de ejecución de la auditoría.

**4.1.2.3 Planificación Específica para la Auditoría de Cumplimiento.**

**Determinación del Nivel de Confianza y Riesgo del Fideicomiso con Enfoque de Cumplimiento.**

Mediante un cuestionario de control interno con enfoque de cumplimiento,(ver Anexo 2.2.3 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI3) se determinó lo siguiente:

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
15%-50%	51% - 75%	76% - 95%
85%-50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

Conclusión: el riesgo Inherente es Bajo

Análisis: una vez determinado el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque de cumplimiento, que figura en el Anexo 2.2.3 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI3, mediante la ejecución de un cuestionario de control interno, se obtuvo que el nivel de confianza es de 80% y por consecuencia el nivel de riesgo de control es 20%, es decir, el riesgo es Bajo. Un hecho que se debe recalcar es que la Compañía no analiza al cliente previo a la firma del contrato y que la rendición de cuentas se envía un mes después de la fecha que corresponde.

#### **Matriz de Riesgo con Enfoque de Cumplimiento.**

Como procedimiento posterior a la evaluación del nivel de confianza y riesgo de auditoría se elaboró la matriz de riesgo con enfoque de cumplimiento en donde constan un detalle de los principales riesgos asociados al fideicomiso y el análisis de las pruebas que se realizarán en la etapa de ejecución de auditoría. Ver Anexo2.5.2 Matriz de Riesgo PT# MRC

#### **Programa de Auditoría de Cumplimiento.**

En el Anexo 2.4.3 Programa de Auditoría de Cumplimiento PT# PAC se puede observar el detalle de las actividades que se desarrollarán en la etapa de ejecución de la auditoría.

#### ***4.1.2.4 Planificación Específica para la Auditoría de Gestión.***

#### **Determinación del Nivel de Confianza y Riesgo del Fideicomiso con Enfoque de Gestión.**

Mediante un cuestionario de control interno con enfoque de cumplimiento,(ver Anexo 2.2.4 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI4) se determinó lo siguiente:

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
15%-50%	51% - 75%	76% - 95%
85%-50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

Conclusión: el riesgo Inherente es Bajo

Análisis: una vez determinado el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque de gestión, que figura en el Anexo 2.2.4 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI4, mediante la ejecución de un cuestionario de control interno, se obtuvo que el nivel de confianza es de 78% y por consecuencia el nivel de riesgo de control es 22%, es decir, el riesgo es Bajo. Un hecho que se debe recalcar es que la Compañía cuenta con indicadores para evaluar el logro de objetivos, ni evalúa el desempeño del personal.

#### **Matriz de Riesgo con Enfoque de Cumplimiento.**

Como procedimiento posterior a la evaluación del nivel de confianza y riesgo de auditoría se elaboró la matriz de riesgo con enfoque de gestión en donde constan un detalle de los principales riesgos asociados al fideicomiso y el análisis de las pruebas que se realizarán en la etapa de ejecución de auditoría. Ver Anexo2.5.3 Matriz de Riesgo PT# MRG

#### **Programa de Auditoría de Gestión.**

En el Anexo 2.4.4 Programa de Auditoría de Gestión PT# PAG se puede observar el detalle de las actividades que se desarrollarán en la etapa de ejecución de la auditoría.

#### ***4.1.2.5 Informe de Planificación de Auditoría.***

##### **Trabajo a realizar**

Examen Especial de Auditoría Integral

##### **Componente**

Fideicomiso de Garantía Fideza

## **Objetivo General de la Auditoría**

Realizar un examen de auditoría integral al Fideicomiso de Garantía Fideza de la empresa MMG Trust Ecuador S.A. AL 31 de diciembre del 2013.

## **Objetivos Específicos de la Auditoría**

- Efectuar una auditoría que evalúe aspectos financieros, de control interno, de cumplimiento y de gestión al Fideicomiso de Garantía Fideza.
- Ejecutar una correcta planeación y ejecución en el proceso de auditoría.
- Opinar sobre la razonabilidad de los saldos, el sistema de control interno, el cumplimiento de leyes y regulaciones y la gestión empresarial del Fideicomiso Fideza.
- Presentar las recomendaciones que fueren necesarias.

## **Resultados Esperados de la Auditoría**

- Documentar mediante papeles de trabajo el trabajo de auditoría
- Evaluar el sistema de control interno de la compañía
- Desarrollar una matriz de riesgos
- Presentar el informe del examen de auditoría integral
- Presentar la matriz de implementación de recomendaciones

## **Alcance**

El examen de auditoría integral abarca el año lectivo 2013 y el área o componente sujeto a evaluación es el fideicomiso de Garantía Fideza.

El alcance de este trabajo abarca la revisión de procedimientos internos de la compañía, además considera las nuevas leyes que regulan el negocio para verificar que estén siendo acatadas por la empresa. Otro aspecto de evaluación es la gestión empresarial mediante un conocimiento de la eficiencia y eficacia de las operaciones y la calidad del servicio al cliente externo e interno.

## **Recursos**

**Auditor:** Belén Espinoza

**Laptop=** \$500

**Utilitarios e impresiones=** \$280

## **Evaluación del Riesgo**

La evaluación del riesgo global de la compañía determino que el sistema de control interno es efectivo, por lo tanto el riesgo es bajo.

La evaluación del riesgo de auditoría también incluye la evaluación del nivel de confianza y riesgo para cada auditoría que constan en los Anexos: ESCI1, ESCI 2, ESCI 3, ESCI 4.

## **Matriz de Riesgo**

En los Anexos: MRF, MRCI, MRC, MRG se puede observar la matriz de riesgo por cada auditoría, que resume las principales actividades a ejecutarse y el enfoque de cumplimiento y sustantivo de las mismas.

## **Programa de Auditoría**

Para el examen especial de auditoría Integral del Fideicomiso Fideza se elaboró un programa de trabajo preliminar, el mismo que consta en el Anexo 2.4 Programa de Auditoría PT# PEEAI. Además se elaboró un Programa de Trabajo para cada auditoría que consta en los Anexos: PAF, PACI, PAC, PAG.

## **Plan de Muestreo**

**Universo:** el universo corresponde a las 20 liberaciones de lotes realizadas durante el año 2013

## **Presentación del Informe**

Una vez concluida la auditoría, se presentará a la administración del Informe con la comunicación de resultados de la misma.

### 4.1.3 Ejecución.

El desarrollo de esta fase, consiste en la documentación de los papeles de trabajo que evidencien el trabajo de auditoría para cada uno de los criterios aplicables en la auditoría financiera, de gestión, de control interno y de cumplimiento.

#### 4.1.3.1 Auditoría Financiera.

A continuación se observa el Estado de Situación Financiera del Fideicomiso Fideza, con corte al 31 de Diciembre del 2013, para el respectivo análisis del saldo de las cuentas.

**AÑO:** 2013  
**MES:** DICIEMBRE  
**TIPO:** GARANTIA Y ADMINISTRACION **ESTADO: ACTIVO**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
Nt	Numero Cuenta	Descripcion	Saldo Actual	Nota
1		<b>ACTIVO</b>	<b>467.538,75</b>	
10		<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>339,79</b>	
1001		<b>ACTIVO DISPONIBLE</b>	<b>339,79</b>	
100101		<b>CAJA</b>	<b>339,79</b>	
10010101		<b>MONEDA DE CURSO LEGAL</b>	<b>339,79</b>	
1001010101		DOLARES	339,79	
17		<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>467.198,96</b>	
1702		<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>467.198,96</b>	
170201		<b>TERRENOS</b>	<b>467.198,96</b>	
17020101		TERRENOS	467.198,96	
3		<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>467.538,75</b>	
31		<b>CAPITAL</b>	<b>16.001,45</b>	
3104		<b>PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS</b>	<b>16.001,45</b>	
310407		APORTES RECIBIDOS	16.001,45	
34		<b>RESERVAS</b>	<b>452.197,51</b>	
3403		<b>RESERVA POR VALUACIÓN</b>	<b>452.197,51</b>	
340302		<b>RESERVA POR VALUACIÓN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>452.197,51</b>	
34030201		SUPERAVIT POR VALUACION DE ACTIVOS FIJOS	452.197,51	
38		<b>RESULTADOS</b>	<b>-660,21</b>	
3802		<b>RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIIF'S POR PRIMERA VEZ</b>	<b>-660,21</b>	
380201		RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIIF'S POR PRIMERA VEZ	-660,21	
		<b>UTILIDAD O PERDIDA DE EJERCIO</b>	<b>0,00</b>	

Figura 17. Estado de Situación Financiera del Fideicomiso a Diciembre 2013

Fuente: MMG Trust Ecuador S.A

Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A



## ESTADO DE EVOLUCION DE PATRIMONIO NETO

	Capital Social Patrimonio Fondo	Aportes Futura Capitalización	Reserva Legal	Otras Reservas	Participación Minoritaria	Activos Financieros Disponible para la venta	Propiedad Planta y Equipos	Inmuebles y Propiedades de Inversión	Resultados Acumulados	Total
100 SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	16.351,49						462.748,99		-660,21	478.440,27
101 Incremento (disminución) Aportes Futuras Capitalización										0,00
102 Efecto de adopción por primera vez (conciliación patrimonio)										0,00
103 Aumento (disminución) de Capital Social	-350,04									-350,04
104 Adquisición y aumento de interés minoritario										0,00
105 Prima de emisión										0,00
106 Ingresos y Adiciones patrimonio (Fondos de Inversión)										0,00
107 Retiros y Rescates patrimonio (Fondos de Inversión)										0,00
108 Incremento (decremento) Reserva por Valuación Activos Financieros Disponibles para la Venta										0,00
109 Incremento (decremento) Reserva por Valuación Propiedad, Planta y Equipos							-10.551,48			-10.551,48
110 Incremento (decremento) Reserva por Valuación Inmueble o Propiedad de Inversión										0,00
111 Dividendos Pagados en Efectivo										0,00
112 Ganancia del periodo									0,00	0,00
<b>SALDO AL FINAL</b>	<b>16.001,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>452.197,51</b>	<b>0,00</b>	<b>-660,21</b>	<b>467.538,75</b>

Figura 18. Estado de Cambios en el Patrimonio a Diciembre 2013

Fuente: MMG Trust Ecuador S.A

Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A

Posteriormente se obtuvo la variación de los saldos mediante la respectiva comparación del año 2013 con el año 2012. Se efectuó un análisis horizontal para detectar variaciones significativas de un año a otro. Ver Anexo 2.6 Análisis Comparativo de Estado Financiero PT# AC-EF

**Análisis:**

Como resultado de la comparación de saldos se observa que el rubro con variación significativa fue Terrenos. Esta variación se originó luego de una serie de liberaciones de bienes en el 2013, en donde contablemente se afectaron las cuentas: terreno, superávit por valuación de activos y aportes recibidos.

Para verificar los saldos de las cuentas mencionadas, se elaboró una prueba sustantiva que consistió en verificar que las liberaciones que constan en el sistema administrativo concuerden con el registro contable, la prueba sustantiva se puede observar en el Anexo 2.7 Prueba Sustantiva al rubro terrenos PT# PS-RT. El resultado de esta prueba al rubro terreno fue satisfactorio, ya que la disminución reflejada en el estado financiero de 30.28% en relación al año 2012, corresponde a liberaciones de bienes debidamente corroboradas con el sistema administrativo y en contabilidad.

En cuanto a la disminución de los rubros superávit por valuación de activos y aportes recibidos, se realizó una prueba sustantiva para determinar que el saldo de la cuenta sea

el correcto, ver Anexo 2.8 Prueba Sustantiva al rubro Superávit y al rubro Aportes PT# PS-RSYA.

Luego de haber realizado la prueba, se pudo concluir que el valor reflejado en el estado financiero es correcto, es decir, la disminución de \$6514,36 y de \$196369,79 en los rubros aportes recibidos y superávit por valuación de activos respectivamente, corresponden a liberación de 20 bienes que de acuerdo a una tabla de prorrateo asignó un valor a cada uno de los lotes.

Finalmente las cuentas Dólares y Resultado por aplicación de la NIIF por primera vez, no han tenido movimiento lo cual consta en el asiento de apertura del fideicomiso ver Anexo 2.9 Asiento de Apertura PT# LD-AP, referente a la cuenta dólares se verificó que el valor de \$339,79 está en la caja fuerte de la fiduciaria y corresponde al saldo del aporte inicial de \$1000, una vez que se efectuaron gastos correspondientes a las escrituras e inscripción del bien. Ver Anexo 1.20 Soporte de Aporte Inicial.

La figura 18 presenta el estado de cambios en el patrimonio referente al mes de Diciembre, como se puede observar las variaciones de \$350,04 y \$10551,48 en las cuentas capital social y reserva por valuación respectivamente, corresponden a la disminución asignada en la tabla de prorrateo del solar que fue liberado en el mes de diciembre con un valor total de \$10901,52. Ver Anexo 2.8 Prueba Sustantiva al rubro Superávit y al rubro Aportes PT# PS-RSYA.

## **Notas explicativas a los estados financieros**

### **Constitución y Objeto**

El Fideicomiso de Garantía y Administración Fideza fue constituido en la ciudad de Guayaquil, a los veintiocho días del mes de Diciembre del año dos mil cinco, ante el Dr. Nelson Torres Carrillo, Notario Trigésimo Segundo del Cantón Guayaquil, comparecen como constituyente "A" y /o Beneficiario Promotor CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.; INDUSTRIALES PARA EL DESARROLLO S.A. como constituyente "B"; y BANCO AMERICA S.A. como Acreedor Beneficiario.

El fideicomiso tiene como objetivo permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes y derechos fideicomitados, de los que se transfieran en el futuro, y

facultar a la Fiduciaria para que administre y disponga de ellos con el propósito de: Desarrollar a través del Fideicomiso el Proyecto Inmobiliario denominado Fideza. El patrimonio autónomo sirva como garantía del cumplimiento de los créditos y otras obligaciones garantizadas a favor del Beneficiario Acreedor y de la Constituyente "B". La Fiduciaria, en nombre del Constituyente B, ceda los derechos de beneficio de éste correlativos a las unidades habitacionales o solares resultantes de la subdivisión de los inmuebles fideicomitados, en contraprestación a los pagos realizados a favor de Industriales para el Desarrollo S.A. por Construcciones Cía. Ltda.

Debido a que el fideicomiso no tiene actividad económica, no se presenta un estado de resultados ni un estado de flujo de efectivo, debido a que los valores que recibe el fideicomiso sirven únicamente como garantía de cumplimiento de ciertas obligaciones.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados, por lo cual los estados financieros adjuntos, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes.

### **Resumen de las principales políticas contables**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas fueron diseñadas en función a las NIIF vigente al 31 de Diciembre de 2013.

### **Efectivo y equivalente de efectivo**

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	<u>339.79</u>	<u>339,79</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en caja.

## Propiedades, planta y equipo

### Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	467.198,96	670.083,11
Edificios	-	-
<b>Total</b>	<u>467.198,96</u>	<u>670.083,11</u>

Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizan por separado.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, por tratarse de un Fideicomiso de Tenencia en donde no se han transferido sustancialmente todos los riesgos, beneficios y control de los activos; y como estos son utilizados por los Constituyentes, el Fideicomiso no registra gastos de depreciación.

En el reconocimiento inicial los bienes fueron registrados a su costo en base a un avalúo municipal, lo cual está acorde a lo indicado en la NEC 12.

La política contable para el registro del Terreno adoptada por la fiduciaria es que se registre por el método de revaluación, de tal manera que posteriormente se registró el bien en base a su avalúo comercial realizado por el perito Arq. Pesantez Cedeño con registro profesional N° CAEG-2713 con fecha de informe 18 de Agosto de 2008. Ver Anexo1.8 Avalúo.

La Fiduciaria ha solicitado al Constituyente se le remita instrucción formal para actualizar el valor en libros del inmueble que aún se mantiene en el fideicomiso, ya que según NIIFS debe actualizar el valor del bien una vez transcurridos 5 años posterior a su revalorización en caso que adopten el método de revalorización.

## **Legislación vigente**

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara que los Fideicomisos Mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos Mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso Mercantil. Ver Anexo 1.16 Ley de Régimen Tributario Interno

El Fideicomiso Fideza presenta una declaración informativa del Impuesto a la Renta porque no desarrolla actividad empresarial conforme lo establecido en los Art. 9 y 42.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Ver anexo 1.9 Declaración informativa impuesto a la renta

## **Patrimonio**

Al 31 de Diciembre de 2013, el patrimonio del Fideicomiso está conformado con el aporte del Constituyente que asciende a USD 16.001,45 ii) Superávit por Valuación de Activos fijos por USD 452.197,51. Neto de los resultados acumulados por aplicación de NIIF.

El valor de \$660,21 corresponde a un pago que realizó la fiduciaria por trámites legales y que registro como gasto de constitución, posteriormente por aplicación de NIIF'S se registró en la cuenta Resultados Netos Acumulados por Aplicación de las NIIF'S por primera vez.

### **4.1.3.2 Auditoría de Control Interno.**

Una vez recibido por parte del administrador un resumen de sus actividades mediante un email, ver Anexo 2.10 Resumen de las actividades del administrador PT# RAA, y luego de conversar sobre lo descrito en su correo, se elaboró una hoja descriptiva que resume las

principales actividades que se desarrollan en el Fideicomiso y que están sujetas a control interno. Ver Anexo 2.11 Hoja Descriptiva actividades realizadas en el Fideicomiso PT# HD-AF

### **Pruebas Sustantivas al Proceso de Liberación de Bienes**

A continuación consta una matriz de calificación de confianza y riesgo, referente al proceso de liberación de bienes en calidad de tenencia, el procedimiento realizado es una prueba de sustantiva del proceso que evalúa cada una de las actividades que lo conforman.

- ✓ **Actualización de pago de impuestos anual:** se verificó en el expediente físico del fideicomiso el respaldo de predios de cada lote. En la revisión efectuada no se evidenció predio de ningún lote.
- ✓ **Control de Instrucción de Liberación:** Se verificó la instrucción de liberación de bienes debidamente firmada. De un total de 20 lotes no consta soporte de la solicitud de liberación de 3 de ellos. Ver Anexo 2.14 Comprobante de la Orden de Liberación PT# OL
- ✓ **Liberación de bienes:** Se verificó que consta la baja de todos los bienes liberados en el sistema administrativo. Ver Anexo 2.15 Sistema Administrativo PT# SA. no hubo hallazgo que reportar.
- ✓ **Comprobante de pago:** Se verificó el soporte de pago por el bien liberado debidamente firmado. En el Anexo 2.16 Comprobante de Pago PT# CP constan los soportes de cada una de los comprobantes de pago. De un total de 20 lotes no consta soporte de pago de 3 de ellos.
- ✓ **Dar de baja el bien liberado en los estados financieros:** en la ejecución de la auditoría financiera se constató que se haya dado de baja los bienes que constan en el sistema administrativo. Ver Anexo 2.7 Prueba Sustantiva al rubro terrenos PT# PS-RT, no hubo hallazgo que reportar.

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
15%-50%	51% - 75%	76% - 95%
85%-50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

**Análisis:** En la prueba sustantiva efectuada al proceso de liberación de bienes, que consta en el Anexo 2.13 Prueba Sustantiva al Proceso Liberación de Bienes PT# PS-LB, se observa que el nivel de confianza es del 74% y por diferencia, el riesgo de control del componente es del 26%, y se califica como moderado.

Las debilidades detectadas en relación al control interno del proceso de liberación de bienes son: que no evidencio soporte del pago de predios de los lotes, esto sucede porque no existe una alerta que permita identificar con facilidad los bienes que no registran el pago de predios debido al gran volumen de terrenos. Tampoco se evidencio el soporte de la instrucción de liberación y de pago de 3 lotes.

### **Pruebas de Cumplimiento al Proceso de Pago por Liberación de Bienes**

Una vez realizada una prueba sustantiva al proceso de liberación de bienes, procedí a efectuar una prueba de cumplimiento al proceso de pago por cada uno de los bienes liberados, que se puede observar en el Anexo 2.18 Prueba de Cumplimiento de Pagos PT# PC1

Se solicitó el cronograma de pagos en donde consta el valor acordado por cada lote. Ver Anexo 2.17 Plan de Cronograma de Pagos por lote PT# PCP y luego se comparó que cada uno de los pagos que realizó la fiduciaria por los lotes y que constan en el Anexo 2.16 Comprobante de Pago PT# CP, concuerden con el detalle de valores especificado en el cronograma de pagos.

Finalmente se evidenció que los valores cancelados son correctos ya que son iguales a los que se reflejan en el cronograma de pagos, sin embargo, respecto a tres lotes no se pudo efectuar la prueba ya que en el archivo del fideicomiso no constan los soportes del pago de los mismos.

**Análisis:** se puede concluir que la prueba fue exitosa excepto por los 3 lotes en los que no se pudo concluir si el pago efectuado fue el correcto ya que no consta soporte de dicho pago, sin embargo este hallazgo ya fue detectado en el análisis anterior.

#### **4.1.3.3 Auditoría de Cumplimiento.**

#### **Legislación Relacionada**

**Ley de compañías Art. 13.-** Designado el administrador que tenga la representación legal y presentada la garantía, si se la exigiere, inscribirá su nombramiento, con la razón de su aceptación, en el Registro Mercantil, dentro de los treinta días posteriores a su designación, sin necesidad de la publicación exigida para los poderes ni de la fijación del extracto. La fecha de la inscripción del nombramiento será la del comienzo de sus funciones.

Sin embargo, la falta de inscripción no podrá oponerse a terceros, por quien hubiere obrado en calidad de administrador.

En el contrato social se estipulará el plazo para la duración del cargo de administrador que, con excepción de lo que se refiere a las compañías en nombre colectivo y en comandita simple, no podrá exceder de cinco años, sin perjuicio de que el administrador pueda ser indefinidamente reelegido o removido por las causas regales.

En caso de que el administrador fuere reelegido, estará obligado a inscribir el nuevo nombramiento y la razón de su aceptación. Ver Anexo 1.18 Ley de Compañías Art 13

**Codificación de resoluciones emitidas por el consejo nacional de valores -Titulo V - Art 16.-** La Superintendencia de Compañías podrá en cualquier momento verificar la rendición de cuentas que se hace a los beneficiarios y/o fideicomitentes. Ver Anexo1.14 Codificación de Resoluciones emitidas por CNV

**Art. 9 y 42.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno.-** Los Fideicomisos Mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar



únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso Mercantil. Ver Anexo 1.16 Ley de Régimen Tributario Interno

**Art 17 de la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores.-** Para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su valoración. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso. Según el art 17 de la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, el contrato de fideicomiso deberá contemplar claramente la obligación del constituyente o del beneficiario de sufragar los costos de los avalúos. Ver Anexo 1.17 Codificación de Resoluciones CNV Art 17

Luego de identificar la normativa relacionada con la actividad del Fideicomiso se realizó una evaluación del cumplimiento de la normativa mencionada que consta en el Anexo 2.19 Evaluación del Cumplimiento de Normativa Legal PT# ECNL

### **Grado de Cumplimiento**

<b>1</b>	No cumple
<b>2</b>	Cumple parcialmente
<b>3</b>	Si cumple

**Análisis:** El grado de Cumplimiento Global es 2 (cumple parcialmente), las falencias detectas recaen en la entrega de la rendición de cuentas que debió efectuarse el 28 de diciembre del 2013 pero que no se ha realizado aún. Según la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, la rendición de cuentas deberá entregarse con la periodicidad que lo estipule el contrato en la fecha de aniversario del mismo. Ver Anexo 1.14 Codificación de Resoluciones emitidas por CNV.

Además se evidenció que la escritura de constitución del fideicomiso identifica el bien pero no consta aceptación de la valoración del mismo. Ver Anexo 1.3 Cláusula en escritura sobre identificación del bien.

**Verificación del cumplimiento por parte del Fideicomiso de las cláusulas contractuales referentes a las instrucciones Fiduciarias, establecidas en el contrato.**

Se verificó el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias del contrato del Fideicomiso, que constan en el Anexo 1.13 Obligaciones de la fiduciaria, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2013, un detalle es como sigue en el Anexo 2.19 Evaluación del Cumplimiento de las Instrucciones Fiduciarias del contrato PT# ECIF

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
15%-50%	51% - 75%	76% - 95%
85%-50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

**Análisis:**

Se observa que el nivel de confianza es del 67% y por diferencia, el riesgo del componente es del 33%, y se califica como moderado.

Existen falencias que son objeto de sanción por parte de la Superintendencia de Compañías, como la obligación que tiene la fiduciaria de presentar anualmente la rendición de cuentas, así como el registro del pago de predios.

Además se evidenció que no se ha efectuado el análisis de debida diligencia mediante el formulario conozca a su cliente, a uno de los constituyentes del fideicomiso, lo cual es objeto de la Unidad de Análisis Financiero y representa un alto riesgo para la fiduciaria ya que podría verse involucrada en algún delito de lavado de activos afectando la imagen de la misma.

#### 4.1.3.4 Auditoría de Gestión.

### PLAN OPERATIVO ANUAL 2013

DEPARTAMENTO	OBJETIVO	INDICADOR	META ANUAL	EJECUTADO A DIC 2013	% DE CUMPLIMIENTO
Gestión Fiduciaria	Proveer un servicio eficiente y oportuno en los fideicomisos de garantía	Mantener el número de Fideicomisos	150	178	119 %
Gestión Fiduciaria	Proveer un servicio eficiente y oportuno en los fideicomisos de titularización	Mantener el número de Fideicomisos	28	31	111 %
Gestión Fiduciaria	Proveer un servicio eficiente y oportuno en los fideicomisos inmobiliarios	Mantener el número de Fideicomisos	20	23	115 %
Gestión Fiduciaria	Proveer un servicio eficiente y oportuno en los fideicomisos de administración	Mantener el número de Fideicomisos	100	112	112 %
Comercialización	Incrementar el número de clientes	Mantener el número de clientes	350	410	117%
Administración	Fortalecer el aprendizaje	Cursos de capacitación realizados	10	8	80%
Administración	Reestructurar las instalaciones del inmueble	Áreas reestructuradas	4	3	75%
Administración	Promover el ascenso	Personal promovido	8	9	113%

Figura 19. Plan Operativo 2013 de MMG Trust Ecuador S.A.  
Fuente: Reporte de Planificación de MMG Trust Ecuador S.A.  
Elaborado por: MMG Trust Ecuador S.A.

## **Eficiencia y Eficacia de los Objetivos Operativos**

- Proveer un servicio eficiente y oportuno en los fideicomisos de garantía
- Incrementar el número de clientes

### **Diseño de indicadores**

- Proveer un servicio eficiente y oportuno en los fideicomisos de garantía
  - Porcentaje de fideicomisos de garantía incrementados en relación a la meta fijada a finales del año 2013
- Incrementar el número de clientes
  - Porcentaje de fideicomisos incrementados en relación a la meta fijada a finales del año 2013
  - Porcentaje de clientes incrementados en relación a la meta fijada a finales del año 2013

### **Tablero de control para los indicadores y determinación de brechas desfavorables**

Se diseñaron indicadores para medir la eficiencia y eficacia del logro de objetivos operativos relacionados al fideicomiso cuyos resultados constan en el Anexo 2.20 Tablero de Indicadores PT# TI.

#### **Análisis:**

El resultado obtenido en relación al logro del objetivo planteado sobre proveer un servicio eficiente y oportuno en los fideicomisos de garantía fue favorable, pues la fiduciaria ha incrementado el número de fideicomisos de garantía, como resultado de la adecuada gestión y el buen servicio ofrecido al cliente, lo cual ha generado buenas referencias de la compañía y consigo atrajo nuevos clientes.

Por otra parte, en cuanto a la objetivo planteado de incrementar el número de clientes en todos los tipos de fideicomisos, también se obtuvo un resultado favorable, ya que los resultados obtenidos reflejaron que el número de clientes incrementados supero las expectativas y también se obtuvo un número superior de nuevos fideicomisos, en relación a lo proyectado.

### **Evaluación del nivel de satisfacción del personal**

Por medio de la elaboración de un cuestionario a los administradores y contadores encargados de los fideicomisos, se procedió a evaluar el nivel de satisfacción del personal.

En total se encuestó a los 7 administradores y a los 5 contadores dando un total de 12 encuestados. Ver Anexo 2.21 Encuestas al personal (se adjunta una de las encuestas) PT# EP

A continuación se presenta un resumen de los resultados:

#### **1.- ¿Está a gusto con el trabajo que desempeña?**



Figura 20. Encuesta pregunta 1  
Fuente: Encuesta  
Elaborado por: Autora

**Análisis:** como resultado se obtuvo que el personal evaluado se siente en confort con el trabajo que desempeña. Esto evidencia que el personal está acorde al perfil requerido.

## 2.- ¿El clima laboral en su ambiente de trabajo es?

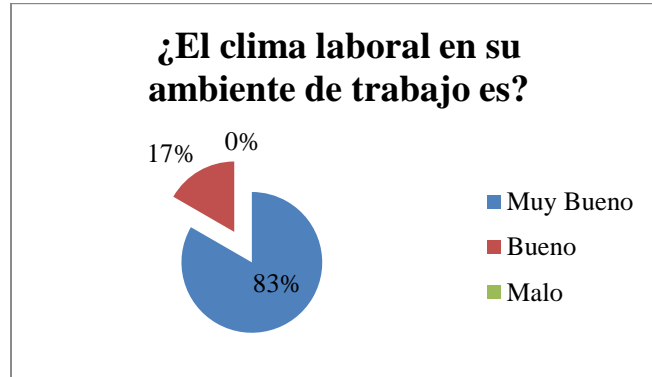


Figura 21. Encuesta pregunta 2  
Fuente: Encuesta  
Elaborado por: Autora

**Análisis:** como se observa el 83% de los encuestados consideran que el clima laboral es muy bueno, lo cual es un resultado positivo para la compañía en cuanto a la motivación que da a sus colaboradores.

## 3.- ¿Qué tipo de colaboración tiene de su jefe inmediato en el momento de resolver conflictos?

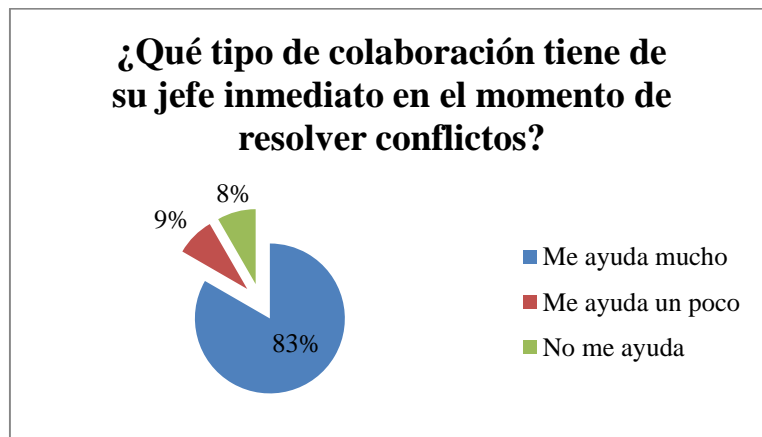


Figura 22. Encuesta pregunta 3  
Fuente: Encuesta  
Elaborado por: Autora

**Análisis:** como se observa el 83% de los encuestados considera que su jefe si lo ayuda, esto permite concluir que se los encuestados tienen una comunicación efectiva con su jefe inmediato.

4.- ¿Qué factor considera que le afecta más en el ejercicio de sus funciones?

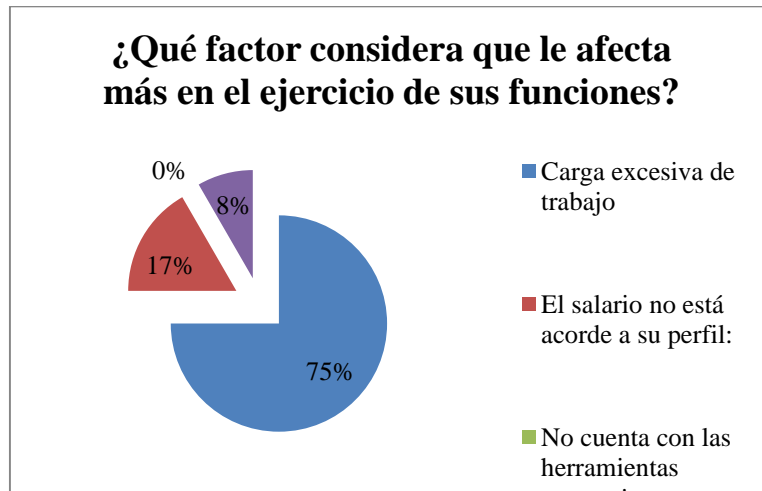


Figura 23. Encuesta pregunta 4  
Fuente: Encuesta  
Elaborado por: Autora

**Análisis:** como resultado se obtuvo que el personal evaluado considera que tiene carga de trabajo excesiva, y que ese es un factor que lo está afectando en el ejercicio de sus labores.

5- ¿De las siguientes opciones, cual le gustaría que la empresa le proporcione?



Figura 24. Encuesta pregunta 5  
Fuente: Encuesta  
Elaborado por: Autora

**Análisis:** el personal encuestado considera que deberían de disminuir el número de fideicomisos que tienen a cargo, pues el gran número de portafolio de fideicomisos que tienen a su cargo, incide en su apreciación de tener sobrecarga laboral.



#### **4.1.4 Informe de Auditoría Integral.**

**CONSULTORIA ESPINOZA CIA. LTDA.**

**MMG TRUST ECUADOR S.A.**

### **INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA INTEGRAL AL FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA**

#### **A la administración de la compañía MMG Trust Ecuador S.A.**

A la administración de la compañía MMG Trust Ecuador S.A. les comunico mediante el presente informe que he realizado un examen especial de auditoría integral al Fideicomiso de Garantía Fideza, para el año 2013, que incluyó: la evaluación de los saldos reflejados en el estado de situación financiera del fideicomiso, la evaluación del sistema de control interno del componente, la verificación del cumplimiento de las principales leyes y regulaciones que lo afectan, y la evaluación del nivel de eficiencia, eficacia y calidad del mismo, por medio de los indicadores de gestión. La administración es responsable de la preparación, integridad y presentación razonable de los estados financieros; de mantener una estructura efectiva de control interno para el logro de los objetivos de la compañía; del cumplimiento de las leyes y regulaciones que afectan a la compañía; y del establecimiento de los objetivos, metas y programas así como de las estrategias para la conducción ordenada y eficiente del negocio.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, el sistema de control interno, el cumplimiento de las principales leyes y regulaciones, y del nivel de eficiencia, eficacia y calidad del Fideicomiso, con base en los procedimientos practicados para la obtención de evidencia suficiente y apropiada, con el propósito de obtener una seguridad razonable de las conclusiones sobre la temática de la auditoría integral. Dejo constancia que por las limitaciones inherentes de cualquier estructura del control interno, puedan ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. Es necesario que se actualice permanentemente el control interno empresarial para evitar la disfuncionalidad de los procesos y controles. La opinión vertida en el presente informe proporciona una seguridad razonable y no absoluta con respecto a los aspectos evaluados.

La auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a la auditoría de estados financieros, a la auditoría de control interno, a la

auditoría sobre cumplimiento de leyes y a la auditoría de gestión. Estas normas requieren que la auditoría se planifique y ejecute de tal manera que proporcione seguridad razonable en cuanto a que los estados financieros están exentos de errores importantes; que el sistema de control interno ha sido diseñado, actualizado y se encuentra en operación efectiva; si se han cumplido con las principales leyes y regulaciones aplicables; y si la información de gestión fue confiable. Una auditoría financiera, incluye el examen, sobre una base selectiva de la evidencia que respaldan las cifras y revelaciones en los estados financieros; la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados, las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. La auditoría al sistema de control interno, se orientó a evaluar si la estructura de control interno ha sido diseñada adecuadamente y opera de manera efectiva, mediante el sistema COSO y su componentes ambiente de control, evaluación de riesgos, actividades de control, sistemas de información y comunicación, y seguimiento. La auditoría de cumplimiento verificó la sujeción a las leyes y regulaciones aplicables al fideicomiso, en especial la Ley de Mercado de Valores. La auditoría de gestión incluyó la evaluación del Plan Operativo 2013.

En mi opinión, los saldos presentados en los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Fideza presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del fideicomiso Fideza al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con base a los procedimientos de trabajo realizados y con la evidencia que se obtuvo, concluyo que el Fideicomiso de Garantía Fideza mantuvo en todos sus aspectos importantes una estructura efectiva en relación con la conducción ordenada de sus operaciones y aseguramiento de los bienes materiales, la confiabilidad de la información financiera y cumplimiento con las leyes y regulaciones que lo afectan. El desempeño de la administración en relación con los objetivos generales, metas y actividades de la empresa, refleja razonablemente los resultados de la gestión en el alcance de los objetivos y metas de la compañía.

Guayaquil, 8 de enero del 2015

Ing. Belén Espinoza R.  
Auditor

## 4.2 Comentarios y Recomendaciones.

### Auditoría Financiera

**Comentario:** Debido a que el fideicomiso no tiene actividad económica, no se presenta un estado de resultados ni un estado de flujo de efectivo, ya que los valores que recibe el fideicomiso sirven únicamente como garantía de cumplimiento de ciertas obligaciones.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados, por lo cual los estados financieros, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes.

En el reconocimiento inicial los bienes fueron registrados a su costo en base a un avalúo municipal, lo cual está acorde a lo indicado en la NEC 12.

La política contable para el registro del Terreno adoptada por la fiduciaria es que se registre por el método de revaluación, de tal manera que posteriormente se registró el bien en base a su avalúo comercial realizado por el perito calificado con fecha de informe 18 de Agosto de 2008. Ver Anexo1.8 Avalúo.

Cabe señalar que la Fiduciaria ha solicitado al Constituyente se le remita instrucción formal para actualizar el valor en libros del inmueble que aún se mantiene en el fideicomiso, ya que según NIIFS debe actualizar el valor del bien una vez transcurridos 5 años posterior a su revalorización en caso que adopten el método de revalorización.

**Recomendación:** La administración debería solicitar al cliente que realice un nuevo avalúo y explicar que el incumplimiento podría ser objeto de sanciones por la SIC. Una vez obtenida la nueva valoración del bien, se debe proceder al archivo respectivo ante eventuales revisiones de la SIC.

### **Auditoría de Control Interno**

**Comentario:** En la evaluación realizada se identificó que el fideicomiso no dispone de una herramienta que permita identificar y actualizar el registro de predios, además los honorarios del fideicomiso no están al día, lo que afecta en las operaciones ya que no se dispone de recursos para operar correctamente. Por otra parte se evidenció que no están al día los impuestos prediales del 2013.

Es obligación del administrador dar la orden de liberación de lotes una vez que tenga la solicitud de liberación debidamente firmada, así mismo cada vez que realice un pago por concepto de la liberación de bienes debe soportar con un comprobante de pago. A la fecha de revisión se han liberado 20, sin embargo se evidenció soporte de la solicitud de liberación debidamente firmada de 17 lotes, de la misma manera solo consta los soportes de los comprobantes de pagos de 17 lotes. Si se procede con las liberaciones sin contar con los soportes respectivos de liberación y pagos, se puede omitir la liberación de un bien o instruir incorrectamente la liberación de otro bien que no sea el solicitado. Referente a los comprobantes de pago, el no contar con los mismos expone a la fiduciaria a desconocer el valor total cancelado a la fecha.

**Recomendaciones:** en coordinación con el área de sistemas se puede incorporar un reporte de avalúos, predios que presente la información que se encuentre actualizada y de esta forma poder determinar con facilidad cual es la documentación que aún no ha sido presentada por los clientes. También se debe enviar una carta al Constituyente Beneficiario indicando su responsabilidad de sufragar los costos por concepto de honorarios y predios.

Además se debe establecer como política que se libere los bienes solo con el respaldo de solicitud de dicha liberación y así mismo establecer la obligatoriedad de armar un expediente con los soportes de los pagos

### **Auditoría de Cumplimiento**

**Comentarios:** Una vez realizada la auditoría al Fideicomiso Fideza y sustentada en los papeles de trabajo, se resume lo siguiente; la normativa señala que se debe contar con la aceptación del constituyente beneficiario sobre el bien y su valoración lo que no ha sido

contemplado en su totalidad en la escritura de constitución, esto puede ser objeto de sanciones de parte del organismo de control. Por otra parte, no consta la rendición de cuentas del 2013, lo cual también es objeto de sanciones de los organismos de control, ya que la periodicidad de entrega es anual. Referente al análisis de debida diligencia a los constituyentes del fideicomiso, se evidencio que no consta el análisis de uno de los constituyentes, el hecho de no haber realizado el análisis mencionado a este constituyente, es objeto de sanciones económicas y legales por parte de la Unidad de Análisis Financiero y representa un alto riesgo para la fiduciaria ya que podría verse involucrada en algún delito de lavado de activos afectando la imagen de la misma.

**Recomendaciones:** la administración debe realizar una comunicación solicitando al cliente que ratifique su conformidad con el valor del bien. Además el administrador debe elaborar la rendición de cuentas del 2013 y enviar a quien corresponda.

Por otra parte debe incluir un apartado en la Rendición de Cuentas que indique como hecho relevante el incumplimiento del Constituyente al no proporcionar la información solicitada para el análisis de debida diligencia y aclarar la limitación de la fiduciaria de no poder ejecutar el análisis requerido por la UAF, además se debe mencionar la consecuencias que esto puede acarrear.

### **Auditoría de Gestión**

**Comentarios:** Luego de efectuar una encuesta se obtuvo como resultado que los empleados consideran que el desempeño de su trabajo se puede ver afectado por la carga de trabajo, además también manifestaron que les gustaría que disminuyan el número de fideicomisos que administran. La fiduciaria maneja un gran volumen de Fideicomisos, y debido al crecimiento que se dio en el 2013 de nuevos fideicomisos, se les ha asignado más fideicomisos a los administradores y contadores, aumentando la carga laboral. El tener un gran número de fideicomisos bajo su administración puede incidir en no poder llevar un adecuado control y conocimiento de los mismos.

### **Recomendaciones:**



Evaluar la posibilidad de incorporar a unos nuevos colaboradores para poder distribuir equitativamente la cartera de fideicomisos para administrar.

### 4.3 Plan de Implementación de Recomendaciones.



#### Plan de Implementación de Recomendaciones

N:	Responsable de Cumplimiento	Acción a realizar	Plazo	Firma de responsabilidad
1	Ing. Alejandro Cuadrado	Solicitar al cliente que realice un nuevo avalúo y explicar que el incumplimiento podría ser objeto de sanciones por la SIC. Una vez obtenida la nueva valoración del bien, se debe proceder al archivo respectivo ante eventuales revisiones de la SIC.	2 meses	
2	Ing. Alejandro Cuadrado	Solicitar al cliente mediante comunicación escrita que sufrague los costos pendientes por concepto de honorarios que están impagos e indicando su obligación de cumplir lo solicitado	1 mes	
3	Ing. Alejandro Cuadrado	Crear una herramienta informática que presente un reporte y permita actualizar el registro de predios	3 meses	
4	Ing. Alejandro Cuadrado	Enviar una comunicación escrita al cliente solicitando el pago de predios e indicando su obligación de cumplir lo dispuesto en el contrato	1 mes	
5	Ing. Alejandro Cuadrado	Establecer como política que se libere los bienes solo con el respaldo de solicitud de dicha liberación y así mismo establecer la obligatoriedad de armar un expediente con los soportes de los pagos	3 meses	
6	Ing. Alejandro Cuadrado	Enviar una Rendición de Cuentas actualizada	1 mes	
7	Ing. Alejandro Cuadrado	Enviar una comunicación escrita al cliente solicitando que formalice mediante un oficio su aceptación del valor actual del bien.	1 mes	

N:	Responsable de Cumplimiento	Acción a realizar	Plazo	Firma de responsabilidad
8	Ing. Alejandro Cuadrado	Incluir un apartado en la Rendición de Cuentas que indique como hecho relevante el incumplimiento del Constituyente al no proporcionar la información solicitada para el análisis de debida diligencia y aclarar la limitación de la fiduciaria de no poder ejecutar el análisis requerido por la UAF, además se debe mencionar la consecuencias que esto puede acarrear.	1 mes	
9	Ing. Alejandro Cuadrado	Evaluar la posibilidad de incorporar a unos nuevos colaboradores para poder distribuir equitativamente la cartera de fideicomisos para administrar	3 meses	

#### 4.4 Presentación y aprobación del Informe.

Luego de haber presentado el Informe al Consejo de Administración, en acuerdo con la Gerencia el 9 de enero del 2014, se procedió a dar lectura del mismo y a firmar la entrega del Informe como constancia. A continuación se presenta el Informe del Examen Especial de Auditoría al componente Fideicomiso Fideza presentado con el acta de aprobación del Informe.

Guayaquil, 9 de enero del 2015

Ab. Francisco Nogue  
Gerente General  
MMG TRUST ECUADOR S.A.  
Presente

De mis consideraciones:

Por medio del presente dejo constancia de la entrega del Informe del Examen Especial de Auditoría Integral del Fideicomiso Fideza al 31 de diciembre del 2013, el mismo que dejo a su consideración.

Aprovecho la oportunidad para agradecer el apoyo proporcionado durante el transcurso de la auditoría.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,



Ing. Belén Espinoza  
Gerente General

CONSULTORIA ESPINOZA CIA. LTDA.

MMG TRUST ECUADOR S.A.

INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA INTEGRAL AL FIDEICOMISO  
DE GARANTIA FIDEZA

**A la administración de la compañía MMG Trust Ecuador S.A.**

A la administración de la compañía MMG Trust Ecuador S.A. les comunico mediante el presente informe que he realizado un examen especial de auditoría integral al Fideicomiso de Garantía Fideza, para el año 2013, que incluyó: la evaluación de los saldos reflejados en el estado de situación financiera del fideicomiso, la evaluación del sistema de control interno del componente, la verificación del cumplimiento de las principales leyes y regulaciones que lo afectan, y la evaluación del nivel de eficiencia, eficacia y calidad del mismo, por medio de los indicadores de gestión. La administración es responsable de la preparación, integridad y presentación razonable de los estados financieros; de mantener una estructura efectiva de control interno para el logro de los objetivos de la compañía; del cumplimiento de las leyes y regulaciones que afectan a la compañía; y del establecimiento de los objetivos, metas y programas así como de las estrategias para la conducción ordenada y eficiente del negocio.



Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, el sistema de control interno, el cumplimiento de las principales leyes y regulaciones, y del nivel de eficiencia, eficacia y calidad del Fideicomiso, con base en los procedimientos practicados para la obtención de evidencia suficiente y apropiada, con el propósito de obtener una seguridad razonable de las conclusiones sobre la temática de la auditoría integral. Dejo constancia que por las limitaciones inherentes de cualquier estructura del control interno, puedan ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. Es necesario que se actualice permanentemente el control interno empresarial para evitar la disfuncionalidad de los procesos y controles. La opinión vertida en el presente informe proporciona una seguridad razonable y no absoluta con respecto a los aspectos evaluados.

La auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a la auditoría de estados financieros, a la auditoría de control interno, a la auditoría sobre cumplimiento de leyes y a la auditoría de gestión. Estas normas

requieren que la auditoría se planifique y ejecute de tal manera que proporcione seguridad razonable en cuanto a que los estados financieros están exentos de errores importantes; que el sistema de control interno ha sido diseñado, actualizado y se encuentra en operación efectiva; si se han cumplido con las principales leyes y regulaciones aplicables; y si la información de gestión fue confiable. Una auditoría financiera, incluye el examen, sobre una base selectiva de la evidencia que respaldan las cifras y revelaciones en los estados financieros; la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados, las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. La auditoría al sistema de control interno, se orientó a evaluar si la estructura de control interno ha sido diseñada adecuadamente y opera de manera efectiva, mediante el sistema COSO y su componentes ambiente de control, evaluación de riesgos, actividades de control, sistemas de información y comunicación, y seguimiento. La auditoría de cumplimiento verificó la sujeción a las leyes y regulaciones aplicables al fideicomiso, en especial la Ley de Mercado de Valores. La auditoría de gestión incluyó la evaluación del Plan Operativo 2013.

En mi opinión, los saldos presentados en los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Fideza presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del fideicomiso Fideza al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con base a los procedimientos de trabajo realizados y con la evidencia que se obtuvo, concluyo que el Fideicomiso de Garantía Fideza mantuvo en todos sus aspectos importantes una estructura efectiva en relación con la conducción ordenada de sus operaciones y aseguramiento de los bienes materiales, la confiabilidad de la información financiera y cumplimiento con las leyes y regulaciones que lo afectan. El desempeño de la administración en relación con los objetivos generales, metas y actividades de la empresa, refleja razonablemente los resultados de la gestión en el alcance de los objetivos y metas de la compañía.

Guayaquil, 8 de enero del 2015



Ing. Belén Espinoza R.

Auditor


## ACTA DE LECTURA DEL INFORME DEL EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA INTEGRAL

En la ciudad de Guayaquil, siendo las 15:00 del 27 de enero del 2015, la Ing. Belen Espinoza se reunió en la sala de sesiones con el Ing. Alejandro Cuadrado, Gerente General de la compañía MMG Trust Ecuador S.A. ubicada en Malecón y Junín Edificio Vista al Río, con el objeto de dar lectura del Informe del Examen Especial de Auditoria Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza por el periodo 2013, el mismo que se adjunta como anexo.

Luego de breves deliberaciones se aprueba el Informe del Examen Especial de Auditoria Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza por el periodo 2013.

No habiendo más hechos que constar, se levanta la sesión siendo la misma fecha y firmando para la constancia las partes.

**MMG TRUST ECUADOR S.A.**

  
Ing. Alejandro Cuadrado  
Gerente General

  
Ing. Belen Espinoza  
Firma Auditoria

### 4.5 Comprobación de la Hipótesis.

Una vez realizado el informe de auditoría integral se evidenciaron algunos aspectos que son objeto de revisión por parte de la administración, y se pudo tener una visión global del Fideicomiso, proporcionando criterios confiables en la toma de decisiones. Por lo tanto se comprueba la hipótesis de los beneficios que proporciona efectuar un examen de auditoría integral, ya que la identificación de hallazgos encontrados en la revisión permitirá a la compañía encaminar sus acciones hacia la mejora continua por medio de acciones correctivas y preventivas.

## CONCLUSIONES

El sistema de control interno de la compañía funciona adecuadamente lo que garantiza que los procesos se desarrollen adecuadamente y la información financiera se confiable. En el desarrollo de la auditoría integral, no existieron novedades que afecten el curso de la auditoría.

La auditoría tuvo un resultado satisfactorio, sin embargo es necesario señalar algunos eventos que pueden ser objeto de problemas a futuro si no se toman las medidas de prevención adecuadas, estos eventos son: el no registro de soporte sobre el pago de predios, la falta de actualización del valor del bien que se refleja en el estado de situación financiera, la ausencia de debida diligencia de uno de los constituyentes. Todos estos hallazgos son producto de la falta de información proporcionada por el constituyente del fideicomiso, por lo que se deben tomar las medidas necesarias para transferir el riesgo.

Por otra parte otros hallazgos como el pago por liberación de bienes sin la instrucción de liberación, la inexistencia de comprobante de pagos por la liberación de lotes, y la falta de actualización de la rendición de cuentas, son problemas detectados en la administración fiduciaria, por lo que se deben tomar las acciones correctivas que correspondan.

## **RECOMENDACIONES**

Se debe establecer procedimientos de control interno que permitan lograr el cumplimiento de la normativa legal y la ejecución del plan operativo, señalando responsables de la ejecución y evaluando el cumplimiento de los mismos. Por otra parte es necesario que la fiduciaria envíe comunicaciones escritas a los constituyentes del fideicomiso, en la que indiquen cada uno de los incumplimientos por parte de ellos y las consecuencias que estos incumplimientos acarrearán.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Blanco, Y. (2010). Normas y Procedimientos de la Auditoría Integral. Bogota: Ecoe Ediciones.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). Norma Internacional de Auditoria 200 . OBJETIVOS GLOBALES DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y REALIZACIÓN DE LA AUDITORÍA DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORÍA . España, España, España: Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 230. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 230 DOCUMENTACION DE AUDITORIA . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 240. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 240 RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN LA AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CON RESPECTO AL FRAUDE . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 250. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 250 CONSIDERACIÓN DE LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS EN LA AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA 260. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA 260 COMUNICACION CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA 300. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA 300 PLANIFICACION DE LA AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 315. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 315 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS RIESGOS DE INCORRECCIÓN MATERIAL MEDIANTE EL CONOCIMIENTO DE LA ENTIDAD Y DE SU ENTORNO . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 500. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 500 EVIDENCIA DE AUDITORÍA . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.

Cuentas, I. d. (15 de 10 de 2013). NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 700. NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORÍA 700 FORMACION DE LA OPINIÓN Y EMISION DEL INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS . España: Resolucion del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.

Franklin, E. (2007). Auditoría Administrativa. Gestión Estratégica del Cambio. México: Pearson Educación.

Madariaga, J. (2004). Manual Práctico de Auditoría. Barcelona: Ediciones Deusto.

Mantilla, S. (2012). Control Interno Informe Coso. Bogota: Ecoe Ediciones.

Subia, E. J. (2012). Marco Conceptual de la Auditoria Integral, Guia Didactica. Loja: EDILOJA Cía. Ltda.

Subía, J. (2012). Marco Conceptual de la Auditoria Integral, Guia Didactica. Loja: EDILOJA Cía. Ltda.

Valores, C. N. (22 de FEBRERO de 2006). Ley de Mercado de Valores. Quito, Pichincha, Ecuador.

MMG Trust Ecuador S.A. (s.f.). Servicios de MMG Trust Ecuador S.A. Recuperado el 20 de Noviembre de 2014, de Informacion Genral de MMG Trust Ecuador S.A.: <http://www.mmghost.com.ec/servicios.html>

## ANEXOS



## Anexos 1. Documentación de Respaldo

### Anexo 1.1 Orden de Trabajo



**MM-BE-2014-06-07850**

Guayaquil, 10 de Junio del 2014

Magister  
Liz Valle Carrión  
COORDINADORA ACADÉMICA DE LA MAESTRÍA EN AUDITORÍA INTEGRAL  
Presente

**De mis consideraciones:**

Por medio del presente dejo constancia que la Ing. Gloria Belén Espinoza Rosero con cédula de ciudadanía número 0927011700, está plenamente autorizada para implementar en la Compañía que represento, su proyecto de tesis denominado EXAMEN DE AUDITORIA INTEGRAL AL COMPONENTE FIDEICOMISOS DE GARANTIA DE LA EMPRESA MMG TRUST ECUADOR S.A. CORRESPONDIENTE AL PERIODO 2013, el mismo que debe ser presentado previo a la obtención del título de Magister en Auditoría Integral.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,



Ab. Francisco Nugué Varas  
Gerente General

## Anexo 1.2 Solicitud de Información

Guayaquil, 20 de octubre del 2014

Ab.  
Francisco Nugué  
MMG TRUST ECUADOR S.A.  
Presente

De mis consideraciones:

### SOLICITUD DE INFORMACION

Por medio de la presente solicito se me facilite la información que se detalla, por motivo del examen especial de auditoría integral que se está llevando a cabo al Fideicomiso Fideza.

- Estatutos de la compañía
- Reglamento Interno de Trabajo
- Manual Orgánico Funcional
- Reglamento Operativo Interno
- Código de Ética
- Manual para la Prevención de Lavado de Activos
- Políticas de la compañía
- Organigrama Funcional y Estructural
- Estados Financieros del Fideicomiso
- Escritura de Constitución del Fideicomiso
- Rendiciones de Cuentas del Fideicomiso
- Registro de inscripción en el Registro de la Propiedad del bien Inmueble

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,



Ing. Belen Espinoza Rosero  
CI: 0927011700

Recibido  


### Anexo 1.3 Cláusula en escritura sobre identificación del bien

3 La **CONSTITUYENTE B**, por este acto transfiere a título de  
4 fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo que se  
5 constituye por el presente instrumento, el derecho de  
6 dominio sobre el siguiente inmueble: **SOLAR Número Once**  
7 **(Dos)** consistente en un lote de terreno con una superficie de  
8 **TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y CINCO METROS**  
9 **CUADRADOS, OCHENTA Y DOS DECÍMETROS**  
10 **CUADRADOS,** que se desmembró de uno de mayor  
11 extensión ubicado a quinientos cincuenta metros de la  
12 carretera Guayaquil-Daule medidas a lo largo de la carretera  
13 llamada Norte, desde El Empalme de esta última con el  
14 kilómetro once más setecientos metros de la Troncal  
15 Guayaquil-Daule de ese cantón, ubicado en la Manzana  
16 0040, Parroquia urbana Tarqui, identificado con el **Código**  
17 **Catastral número cincuenta y ocho - cero cero cuatro**  
18 **cero- cero uno uno - dos. cero- cero** y con **Matrícula**  
19 **Inmobiliaria número nueve seis cuatro tres seis;** cuyos

#### Anexo 1.4 Cláusula sobre gastos de avalúo

12 transición y entrega al BENEFICIARIO PROMOTOR o a  
13 quien este disponga, los lotes que en virtud de una cesión  
14 de derechos fiduciarios les corresponda o respecto de cuya  
15 transferencia exista una instrucción y autorización escrita  
16 expresa del CONSTITUYENTE A, sin perjuicio de lo  
17 estipulado en el numeral Dos.Cuatro.Dos de la Cláusula  
18 Segunda de este contrato. OCHO. SIETE.- Contratar la  
19 realización, por cuenta y a costo de la CONSTITUYENTE A,  
20 de un avalúo de los bienes transferidos al FIDEICOMISO a  
21 petición del BENEFICIARIO ACREEDOR que se designe, si  
22 es que éste los considera necesario para el correcto  
23 cumplimiento del objeto del presente Contrato, el mismo  
24 que deberá ser realizado por un perito designado por el  
25 BENEFICIARIO ACREEDOR de entre los calificados y  
26 autorizados por la Superintendencia de Compañías y o de  
27 Bancos del Ecuador. En el evento de que la  
28 CONSTITUYENTE A no proveyere los recursos suficientes

## Anexo 1.5 Rendición de Cuentas 2012

MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN

**MM-HG-2013-01-01796**

Guayaquil, Enero 30 de 2013

Señor  
**Antonio Campolo Solines**  
**Gerente General**  
**Compañía Industrial para el Desarrollo Colmpadesa S.A.**  
Ciudad.-

*Referencia: Fideicomiso Mercantil Loma Vista*

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso, en la Ley de Mercado de Valores y a la Codificación de Resoluciones Expedidas por el CNV, adjunto a la presente encontrará la Rendición de Cuentas con corte **Diciembre/2012**, del **Fideicomiso Mercantil Loma Vista** representado por MMG Trust Ecuador S.A., constituido mediante escritura pública ante el Notario Titular Trigésimo Segundo, Abg. Nelson Javier Torres Carrillo el 28 de diciembre del 2005.

En caso de tener alguna observación a la presente rendición, por favor háganos llegar por escrito en el plazo de diez días calendario contados desde la fecha de recepción, caso contrario se entenderá que la rendición de cuentas ha sido acentada en todas sus partes y

n...

**RENDICION ANUAL DE CUENTAS**

**DICIEMBRE 31 DE 2012**

**A LOS CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS**

**CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO MERCANTIL**

Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Guayaquil, con fecha 28 de Diciembre del 2005, ante el Notario Trigésimo Segundo del Cantón Guayaquil, Dr. Nelson Torres Carrillo.

**BENEFICIARIO ACREEDOR**

Mediante escritura pública de declaraciones especiales y de cesión de derechos y designación de beneficiario acreedor, otorgada en la ciudad de Guayaquil con fecha 21 de Mayo del 2008, ante la Notaría Trigésima Segunda del Cantón Guayaquil, Dr. Nelson Javier Torres Carrillo, en la segunda parte de la Cláusula Tercera, la O [REDACTED], designa a Banco MM Jaramillo Arteaga como único Beneficiario [REDACTED]. A partir del 9 de febrero del 2009 el Banco [REDACTED] su nombre a Banco [REDACTED] S.A.

**DENOMINACION DEL FIDEICOMISO**

FIDEICOMISO MERCANTIL [REDACTED]

**CONSTITUYENTE "A" / BENEFICIARIO PROMOTOR**

O [REDACTED] IA. LTDA.

**CONSTITUYENTE "B"**

I [REDACTED] RA [REDACTED] S.A.

**BENEFICIARIO ACREEDOR**

BANCO [REDACTED]

**FIDUCIARIO**

Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador"

inmuebles fideicomitidos, en contraprestación a los pagos realizados a favor de Industrial para el Desarrollo Colnpadesa S.A. por Conbaquerizo Cía. Ltda.

## **2. BIENES**

### **2.1. APORTACION**

De acuerdo a los numerales cuatro.uno y cuatro.dos de la Cláusula Cuarta – Transferencia de dominio de título de Fideicomiso Mercantil – del contrato del Fideicomiso, para constituir el patrimonio autónomo del fideicomiso, los Constituyentes transfirieron el derecho de dominio de los siguientes bienes:

La Constituyente "A", entregó la cantidad inicial de US\$.1,000.00, valor que autorizó a la Fiduciaria para que lo utilice con la finalidad de cubrir gastos y honorarios notariales y de registro que sean necesarios para el perfeccionamiento del contrato de Fideicomiso.

La Constituyente "B", transfiere el solar número once (Dos) consistente en un lote de terreno con una superficie de 37,085.82 m2, ubicado en la manzana 0040 de Lotización Ind. Inmaconsa de la Parroquia Urbana Tarquí. (Código catastral 58-0040-011-2-0-0)

- ✓ La transferencia del bien inmueble se perfeccionó con la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil en Enero 20 de 2006.

### **2.2. RECTIFICACION DE APORTACION**

Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Guayaquil, con fecha 12 de Junio del 2006, ante el Notario Trigésimo Segundo del Cantón Guayaquil, Dr. Nelson Torres Carrillo, se realizó la rectificación al contrato de Fideicomiso, con respecto a la descripción del inmueble aportado por la Constituyente "B", en atención a observaciones realizadas por el Departamento de Avalúos y Registro de la MI Municipalidad de Guayaquil, del 02 de Febrero de 2006. (Expediente 1225-3227)

Con base a lo indicado, de acuerdo a la Cláusula Tercera del contrato de rectificación del 12 de Junio del 2006, el inmueble aportado por el Constituyente "B" el 20 de Enero de 2006, se registró como el solar número once (Cuatro) consistente en un lote de terreno sin edificación con una superficie de 37,385.82 m2, ubicado en la manzana 0040 de Lotización Ind. Inmaconsa de la Parroquia Urbana Tarquí. (Código catastral 58-0040-011-4-0-0)

- ✓ La transferencia del bien inmueble se perfeccionó con la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil en Agosto 25 de 2006.

### **2.3. COMPRA DE EXCEDENTE DE TERRENO**

Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Guayaquil, con fecha 15 de Noviembre del 2007, ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Dr. Segundo Zurita Zambrano, se realizó la compraventa de excedente de terreno con respecto al inmueble aportado por la

**FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA**

**2 DE 14**

## **11. INFORMACION CREDITICIA**

En sujeción del Artículo 16 Sección IV Capítulo I Título V de la "RESOLUCION DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES No.4" (Registro Oficial No. 730 del 22 de junio del 2012), para el desarrollo y apropiada administración del Fideicomiso, corresponde al Acreedor Beneficiario proveer a la Fiduciaria la siguiente información:

2.2 Valor del o de los créditos otorgados y sus condiciones (plazo, interés pactado, modalidad de pago, etc.)

2.3 Informe sobre el estado de cada una de las obligaciones garantizadas.

Mediante comunicación MM-HG-2012-11-14870 del 29 de noviembre de 2012 se solicito al Banco Promerica el detalle del estado actual de las obligaciones garantizadas.

- ✓ El 5 de diciembre de 2012 Banco Promerica remite comunicación en la cual manifiesta que a la fecha de la misiva el Fideicomiso Mercantil Loma Vista, no registra obligaciones vigentes con su institución por lo cual en su debido momento, fueron liberadas las garantías constituidas a favor del Banco Promerica.



## Anexo 1.6 Nombramiento de Representante legal



Guayaquil, 08 de enero de 2013

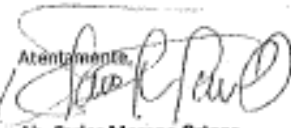
Señor Abogado  
Francisco Xavier Nugué Varas  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente tengo a bien en comunicarle a usted, que la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía MMG TRUST ECUADOR S.A., celebrada hoy, tuvo el acierto de ratificarlo a usted como GERENTE GENERAL de la compañía por el periodo estatutario de CINCO AÑOS, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Como Gerente General, le corresponde a usted ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de conformidad con lo establecido en los artículos Vigésimo Noveno y Trigésimo del Estatuto Social de la Compañía.


La compañía fue constituida bajo la denominación MORGAN & MORGAN FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL ECUADOR", mediante escritura pública celebrada el veintiséis de febrero del dos mil tres, ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el veinte de marzo del dos mil tres.- Entre otros actos, la compañía cambió su denominación por la de MMG TRUST ECUADOR S.A., reformó integralmente y codificó su Estatuto Social, siendo este Estatuto Social el vigente, mediante escritura pública autorizada por el Notario Público Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el veintinueve de octubre del dos mil doce, aprobada por la Intendencia de Mercado de Valores de Guayaquil, mediante Resolución No. SC.IMV.DJM.V.DAYR-G-12-0007703 el seis de diciembre de dos mil doce, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el siete de enero de dos mil trece, de fojas 1.564 a 1.597, Registro Mercantil número 278.

Atentamente,  


Ab. Carlos Moreno Ortega  
Presidente Ad-Hoc de la Junta

Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía MMG TRUST ECUADOR S.A.

Guayaquil, 08 de enero de 2013

  
Ab. Francisco Xavier Nugué Varas  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
C.C. # 090835726-2

Guayaquil: Edificio Vista al Río, Piso 5 oficina 1, calle Junta 165 y Malcom Street Bolivia, Telfax (593 4) 2500805  
Dakota Edificio Sigma Century, Piso 5 oficina 5C, avenida de las Sierritas y calle Bélgica esquina, Telf. (593 2) 1800915 - (593 2) 1800914  
www.mmgroup.com.ec

# Registro Mercantil de Guayaquil

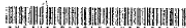
NUMERO DE REPERTORIO: 1.400  
FECHA DE REPERTORIO: 09/ene/2013  
HORA DE REPERTORIO: 12:39




En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha nueve de Enero del dos mil trece queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, a favor de **FRANCISCO XAVIER NUGUÉ VARAS**, de fojas 2.815 a 2.816, Registro Mercantil número 485.

ORDEN: 1400



  
AB. GUSTAVO AMADOR DELGADO  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL (E)

Guayaquil, 10 de Enero de 2013

Señor Ingeniero  
**Alejandro Augusto Cuadrado Cárdenas**  
Ciudad.-

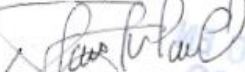
De mis consideraciones:

Por medio de la presente, tengo a bien en comunicarle a usted, que la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, celebrada hoy, tuvo el acierto de elegirlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el período estatutario de **CINCO AÑOS**, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Como Gerente General, le corresponde a usted ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de conformidad con lo establecido en los artículos Vigésimo Noveno y Trigésimo del Estatuto Social de la Compañía.

La compañía fue constituida bajo la denominación Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", mediante escritura pública celebrada el veintiséis de febrero del dos mil tres, ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el veinte de marzo del dos mil tres.- Entre otros actos, la compañía cambió su denominación, por la de **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, reformó integralmente y codificó su Estatuto Social, siendo este Estatuto Social el vigente, mediante escritura pública autorizada por el Notario Público Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el veintinueve de octubre del dos mil doce, aprobada por la Intendencia de Mercado de Valores de Guayaquil, mediante Resolución No. SC.IMV.DJM.V.DAYR-G-12-0007703 el seis de diciembre de dos mil doce, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el siete de enero de dos mil trece, de fojas 1.564 a 1.597, Registro Mercantil número 278.

Atentamente,



Ab. Carlos Moreno Ortega  
Presidente Ad-Hoc de la Junta

Acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**

Guayaquil, 08 de diciembre de 2014



Ing. Alejandro Augusto Cuadrado Cárdenas  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
C.C. # 0913520854.

## Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO:64.086  
FECHA DE REPERTORIO:17/dic/2014  
HORA DE REPERTORIO:11:33

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

I.- Con fecha diecisiete de Diciembre del dos mil catorce queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, a favor de **ALEJANDRO AUGUSTO CUADRADO CARDENAS**, de fojas 53.432 a 53.434, Registro de Nombramientos número 17.353.

ORDEN: 64086



Guayaquil, 22 de diciembre de 2014

REVISADO POR: 

  
Ab. César Moya Delgado  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADO

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o éste provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

## Anexo 1.7 Manual Orgánico - Gerencia

### C. GERENTE GENERAL

El Gerente General de la Compañía, quien podrá ser accionista o no, durará cinco años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Corresponderá al Gerente General ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad de manera individual, con los deberes, atribuciones y limitaciones que establecen el Estatuto Social y los Reglamentos y Resoluciones que dicten los órganos sociales competentes.

Tiene poder amplio y suficiente para administrar la sociedad y para realizar en nombre de ella toda clase de gestiones, actos y contratos con excepción de aquellos que fueren extraños al contrato social, de aquellos que pudieren impedir que la sociedad cumpla sus fines, y todo lo que implique el quebrantamiento del ordenamiento jurídico vigente y del orden público.

El Gerente General actuará de Secretario en las sesiones de Junta General de Accionistas y de Directorio cuando el Presidente no disponga otra cosa, y entre sus deberes y atribuciones está el velar por el fiel cumplimiento de las resoluciones que adopte el Directorio y la Junta General de Accionistas. El Gerente General estará especialmente obligado a cumplir con las obligaciones que, para los administradores prevé la Ley. En caso de ausencia temporal o definitiva del Gerente General, será subrogado por el Presidente de la Compañía y, a falta de éste, por el Vicepresidente.

## Anexo 1.8 Avalúo

### ANTECEDENTES:

Cumpliendo con la Resolución JB-2001-368 de la Superintendencia de Bancos y Seguros en su Capítulo II "Normas Para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores" Sección IV "Del Informe de peritos y de los Manuales" a continuación presentamos el siguiente estudio de tasación.

#### 1. BIEN TASADO

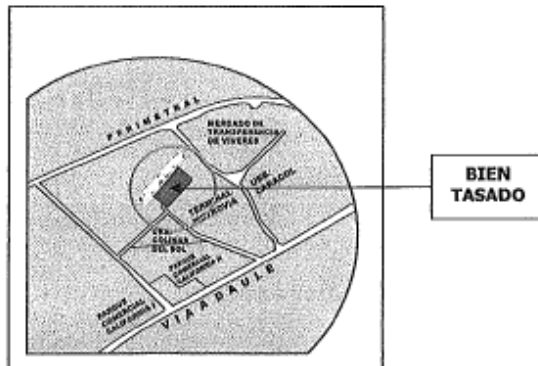
Terreno con urbanización con 219 terrenos y 70 viviendas en proceso constructivo.

#### 2. UBICACIÓN POLÍTICA - ADMINISTRATIVA

Provincia: Guayas.  
Cantón: Guayaquil.  
Ciudad: Guayaquil.  
Parroquia: Tarqui.  
Ciudad: Guayaquil.  
Dirección: Vía Guayaquil - Daule Km. 11 + 700 lado Oeste; a 500 metros del carretero; detrás de Parque Industrial California; Manzana 40 -Solar # 11 (4).

**Clasificación de la zona:** urbana, industrial, de mediana categoría.

#### Plano de ubicación:



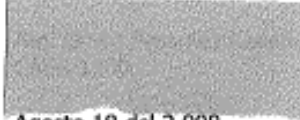
**14. CUADRO DE TASACIÓN**

CONCEPTO	EXPRESADO EN DÓLARES	
	V. UNITARIO	V. TOTAL
ANEXO "A"	-	3.335.617,76
<b>VALOR COMERCIAL ANEXO "A"</b>	<b>US \$</b>	<b>3.335.617,76</b>
<b>SON: TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE DÓLARES, 76/100.</b>		
<b>VALOR DE REALIZACIÓN:</b>	<b>US \$</b>	<b>,3.002.055,98</b>
<b>SON: TRES MILLONES DOS MIL CINCUENTA Y CINCO DÓLARES, 98/100.</b>		

Declaramos bajo juramento que:

1. El avalúo practicado es veraz y técnicamente realizado.
2. No hemos ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado.
3. No existen conflictos de intereses con el (los) solicitante (s) del crédito, el tradente del bien tasado o terceras partes relacionadas, que hayan influido en nuestras apreciaciones técnicas y profesionales.
4. No tenemos interés alguno en el bien tasado ni en las personas que intervienen en la transacción del mismo.
5. Nuestra remuneración no tiene nada que ver con el resultado del avalúo.

Tasador:  
Licencia profesional:



Fecha Inspección:  
Fecha edición:

Agosto 18 del 2.008  
Agosto 20 del 2.008

Firma de Responsabilidad



**Certificado Único**



## Anexo 1.9 Declaración informativa impuesto a la renta

mediante Compensaciones	906		0
Mediante Notas de Crédito	907		0
DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO CARTULARES			
N/C No.	908		
Valor USD	909		0
N/C No.	910		
Valor USD	911		0
N/C No.	912		
Valor USD	913		0
DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO DESMATERIALIZADAS			
Valor USD	915		0
DETALLE DE COMPENSACIONES			
Resolución No.	916		
Valor USD	917		0
Resolución No.	918		
Valor USD	919		0

Declaro que los datos proporcionados en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se derivan (Art. 101 de la L.R.T.I.)

### REPRESENTANTE LEGAL

Cédula de identidad o No. Pasaporte 198 0908357262

### CONTADOR

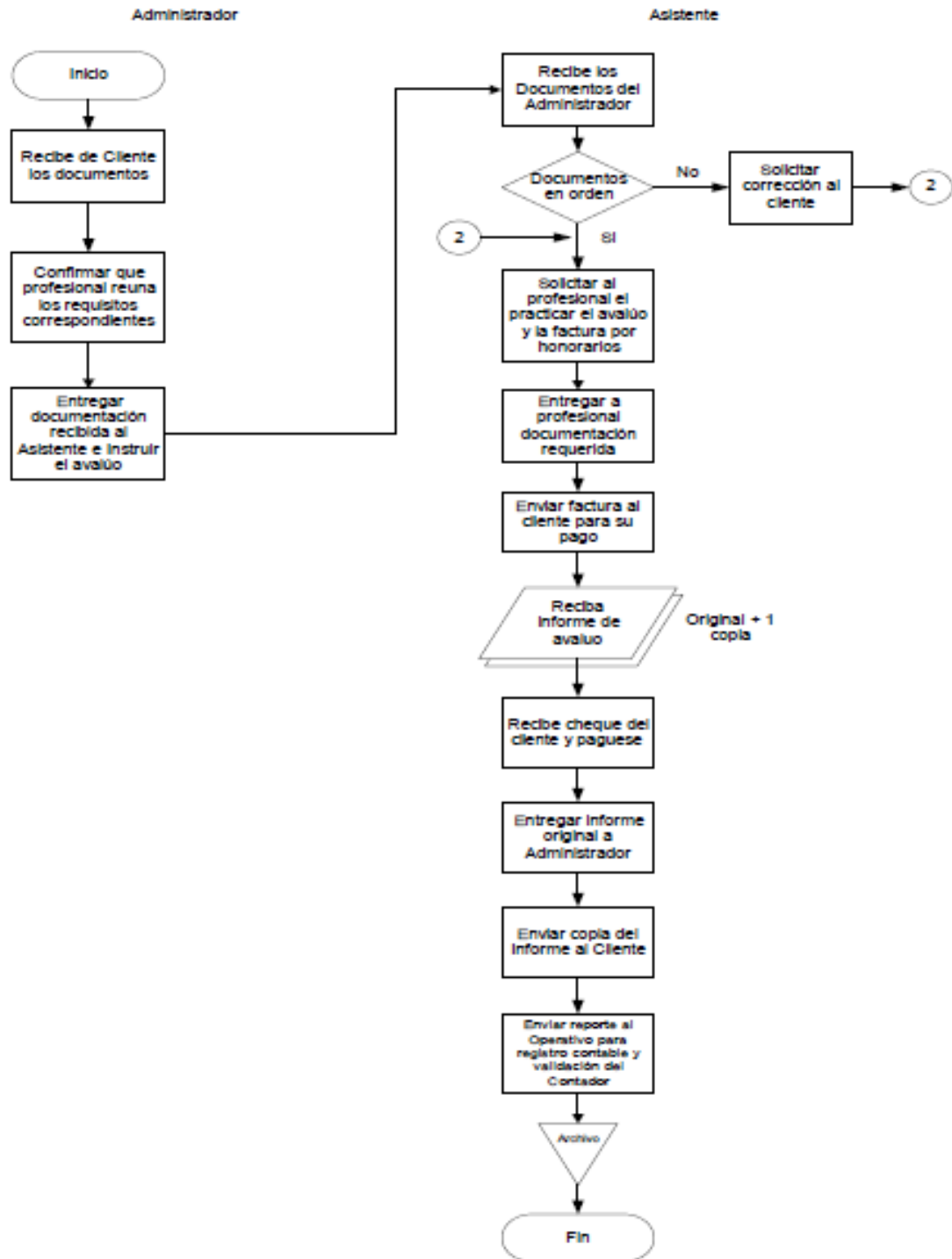
RUC No. 199 0923499370001

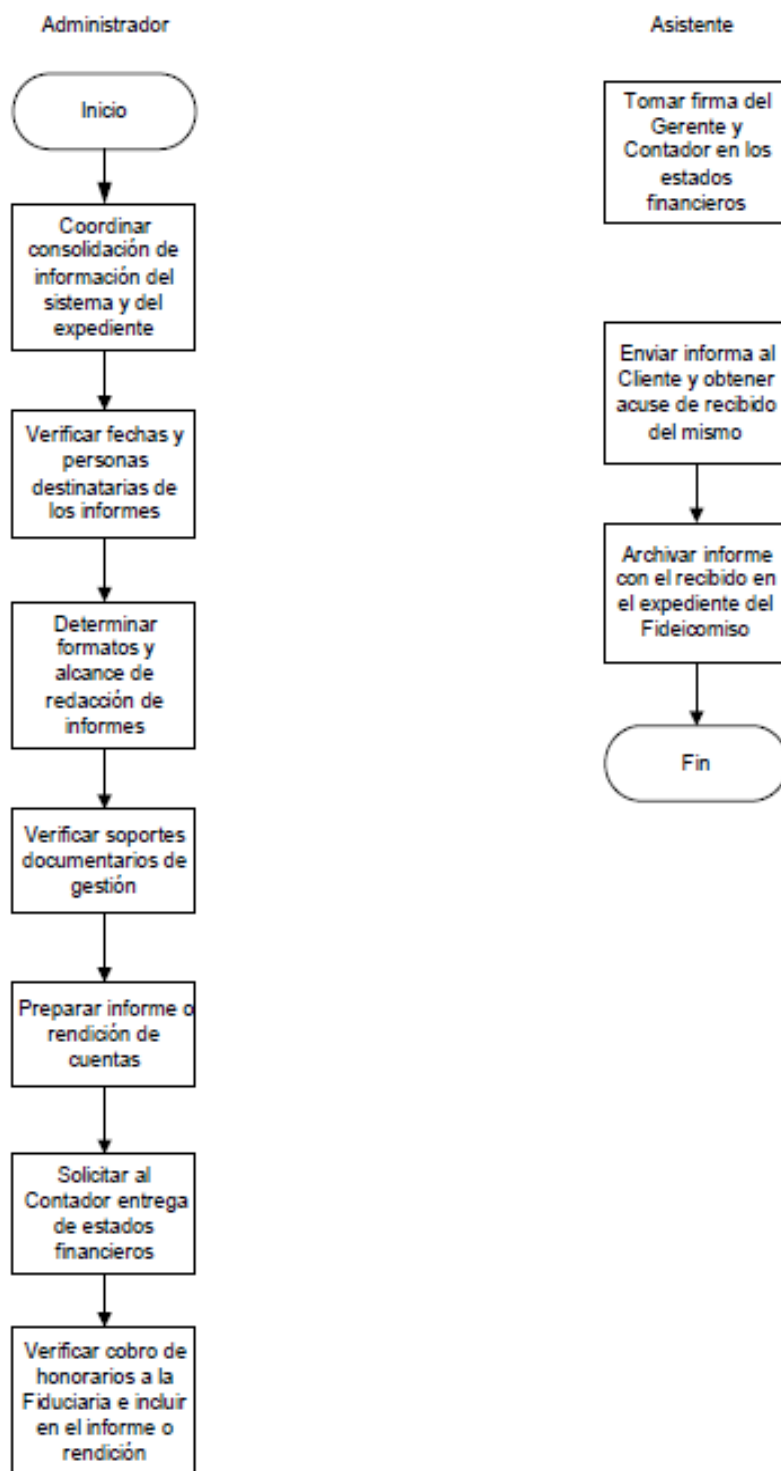
FORMA DE PAGO	921		-
BANCO	922	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	-

La presente información reposa en la base de datos del SRI, conforme la declaración realizada por el contribuyente  
Numero Serial: 870907893422  
Fecha Recaudacion: 22/04/2014

## Anexo 1.10 Flujoograma de procesos

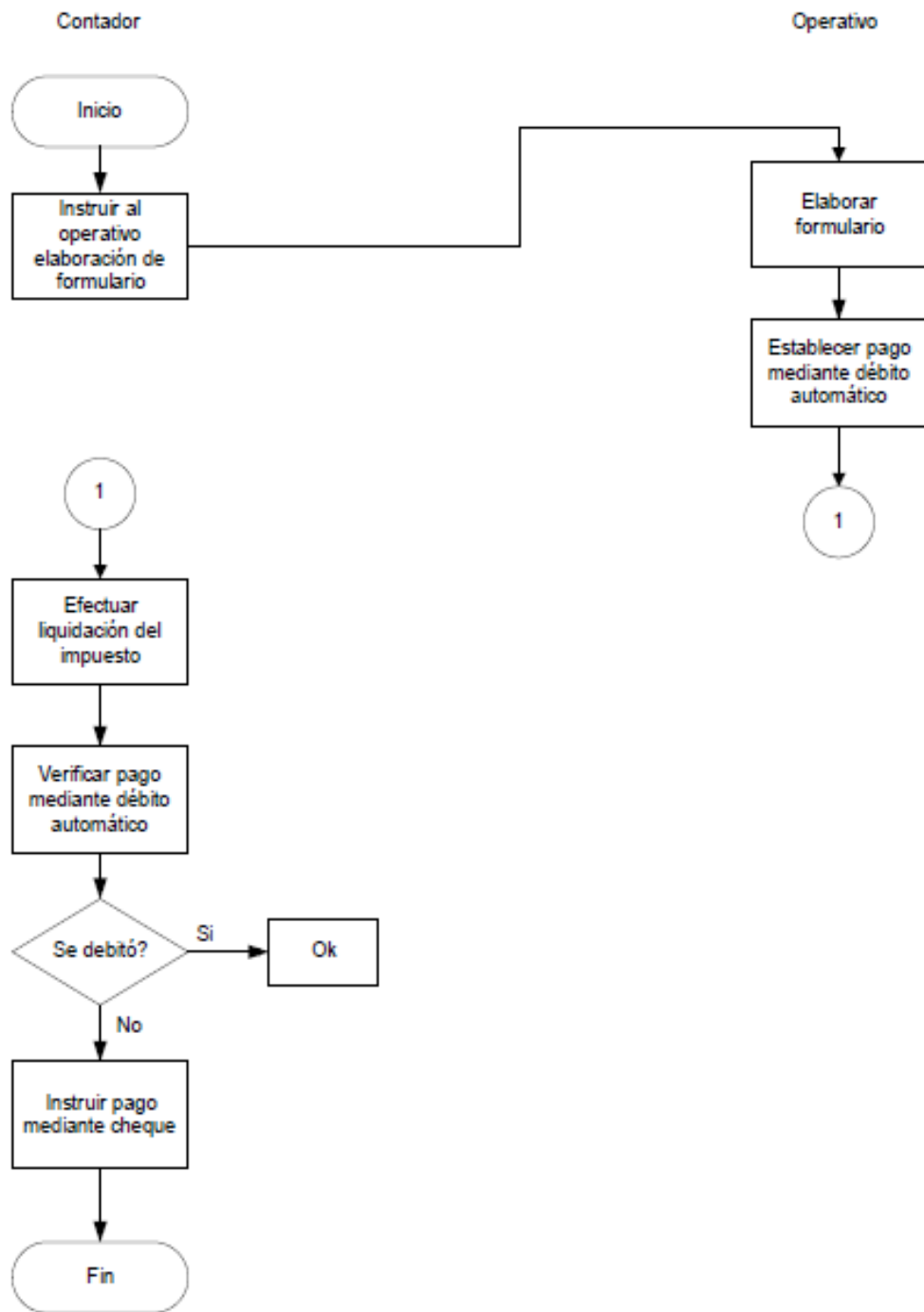
### F. FLUJOGRAMA







## F. FLUJOGRAMA



**Anexo 1.11 Certificado Registro de la Propiedad**



Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil  
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

<b>Razón de Inscripción de Repertorio:</b>
<b>2,008 - 455</b>

Conforme a la solicitud Número: 2008-455, detallo la siguiente razón de inscripción:

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):  
 1.- Compraventa de Excedente de Terreno en el tomo 8 de fojas 3571 a 3572, No.1628 del Registro de Propiedades, el Primero de Febrero del Dos-Mil Ocho, extendido(a) en: [Notaría Vigésima Quinta] de [Guayaquil] el [15/nov/2007]; por: {[FIDEICOMISO MERCANTIL] [COMPRADOR], [MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL] [VENDEDOR]}; que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): (58-0040-011-40-0 CON MATRÍCULA: 96436)).



A continuación se detalla la lista de Folios Reales con su respectivo Número de Matrícula:

Código Catastral/Rol/Identificación Predial	Matrícula Inmobiliaria
58-0040-011-4-0-0	96436

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Guayaquil, viernes, 01 de febrero de 2008

Impreso a las 14:41:32



trabajo por  
 digitalizador: SH  
 Calificación de título: JESUS  
 Calificación Legal: MARIAN  
 nombre: VILLALBA  
 del Estado de Guayaquil: MONTENEGRO

MQUINTEROS

Repertorio: 2008-455  
 Alexandra German Galbor

Registrador de la Propiedad Delegado

**El número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado le servirá para:**

- a) Obtener un certificado en un plazo máximo de 24 horas; y
- b) Obtener los antecedentes de dominio directamente del archivo de discos ópticos, consiguiendo con esto un considerable ahorro de tiempo en el proceso de una nueva inscripción.

**Por lo tanto sírvase indicarnos el número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado cuando solicite un Certificado o una nueva Inscripción.**



LO CERTIFICO ES CONFORME  
 AL ORIGINAL EXHIBIDO.  
 10 MAY 2008  
 [Signature]  
 H. X. Valdovinos

Anexo 1.12 Escritura de constitución del Fideicomiso (por confidencialidad solo una parte)

19

1 las finalidades pretendidas por los CONSTITUYENTES.-

2 **CLAUSULA SEXTA.- OBJETO DEL FIDEICOMISO**

3 **MERCANTIL:** El presente contrato de fideicomiso mercantil

4 tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo

5 mantenga la propiedad de los bienes y derechos

6 fideicomitados y de los que se transfieran en el futuro, y

7 facultar a la FIDUCIARIA, para que en su calidad de

8 representante legal del mismo, los administre y disponga de

9 ellos con el propósito de que: SEIS. UNO.- A través del

10 fideicomiso se desarrollo el PROYECTO INMOBILIARIO

11 denominado LOMA VISTA SEIS. DOS.- El patrimonio

12 autónomo sirva como garantía del cumplimiento de los

13 CRÉDITOS y otras obligaciones garantizadas a favor del

14 BENEFICIARIO ACREEDOR y de la CONSTITUYENTE B,

15 según corresponda y en los términos y condiciones

16 estipulados en este contrato. Esta garantía es de carácter

17 personal, pues genera un vínculo entre el BENEFICIARIO

18 ACREEDOR, la CONSTITUYENTE B y LA FIDUCIARIA para

19 que ésta última cumpla con las instrucciones

20 determinadas expresamente en el presente contrato y o en

21 la CARTA DE INSTRUCCIONES, en lo que ésta última no

22 se opusiere al presente contrato. La garantía que se

23 constituye por el presente Contrato no está sujeta a la

24 eficacia de las obligaciones garantizadas, sino únicamente

25 a la comprobación de LA FIDUCIARIA de la ocurrencia de

NOTARIA  
RIGESIMA  
SEGUNDA  
de  
JAYAQUIL

Abogado  
Jilson Javier  
Torres Carrillo

### Anexo 1.13 Obligaciones de la fiduciaria

17 CUATRO.- /Las demás reconocidas por la Ley o por el  
18 presente contrato. / TRECE. DOS. / **OBLIGACIONES.** / Para  
19 el correcto desarrollo de la finalidad de garantía plena y  
20 eficaz del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá las  
21 siguientes obligaciones.- TRECE. DOS. UNO.- Administrar  
22 prudente y diligentemente el patrimonio autónomo del  
23 FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA, en atención al  
24 cumplimiento del objeto de garantía del presente contrato. /  
25 La obligación de administrar el FIDEICOMISO  
26 MERCANTIL LOMA VISTA es una obligación de medio y no  
27 de resultado, con deberes y responsabilidades fiduciarias. /  
28 TRECE. DOS. DOS.- Cuidar, conservar, proteger y

51

1 defender los activos que integran el FIDEICOMISO  
2 MERCANTIL LOMA VISTA; sin que esta obligación conlleve  
3 el sufragar gastos o realizar pagos con sus propios  
4 recursos.- / TRECE. DOS. TRES.- Rendir cuentas  
5 anualmente de su gestión a los CONSTITUYENTES y al  
6 BENEFICIARIO ACREEDOR que se designare, dentro de  
7 los primeros quince días hábiles del mes inmediato  
8 posterior a la conclusión del respectivo periodo anual o  
9 ejercicio económico. / TRECE. DOS. CUATRO.- Ejercer la  
10 representación legal del FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA  
11 VISTA en los términos y condiciones del presente contrato  
12 y a su mejor juicio ejercitar los derechos, prerrogativas,  
13 acciones de cobro y facultades que conforme a la Ley  
14 corresponde a los propietarios de los bienes transferidos a  
15 título de Fideicomiso Mercantil.- TRECE. DOS. CINCO.-  
16 Conservar los documentos que prueben el cumplimiento

NOTARIA  
LIGESIMA  
SEGUNDA  
de  
JAYAQUIL



14 | corresponde a los propietarios de los bienes transferidos a  
15 | título de Fideicomiso Mercantil.- TRECE. DOS. CINCO.-  
16 | Conservar los documentos que prueben el cumplimiento  
17 | de su gestión hasta por dos años con posterioridad a la  
18 | liquidación del FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA.-  
19 | TRECE. DOS. SEIS.- Mantener los Bienes que integren el  
20 | FIDEICOMISO separados de los demás bienes de LA  
21 | FIDUCIARIA y de los otros Fideicomisos que recibiere,  
22 | llevando para el efecto contabilidad separada e  
23 | independiente. En consecuencia, LA FIDUCIARIA no podrá  
24 | considerar como suyos, ni emplear en sus propios  
25 | negocios los activos recibidos para el fideicomiso, ni los  
26 | rendimientos derivados de éste. Los recursos monetarios  
27 | del FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA tampoco  
28 | formarán parte de la garantía general de los acreedores de

Abogado  
Don Javier  
S Carrillo

1 | LA FIDUCIARIA, pues sólo aseguran las obligaciones  
2 | contraídas por la CONSTITUYENTE A para con el  
3 | BENEFICIARIO ACREEDOR que se llegase a designar.  
4 | TRECE. DOS. SIETE.- LA FIDUCIARIA llevará por  
5 | separado la contabilidad del FIDEICOMISO MERCANTIL  
6 | LOMA VISTA considerándolo como un patrimonio  
7 | independiente, función que contempla la preparación de  
8 | un balance de situación, estado de ingresos y egresos y  
9 | cambios en activos netos. La contabilidad se llevará de  
10 | acuerdo a los principios de contabilidad generalmente

15 compromiso en el instrumento público mediante el cual la  
16 FIDUCIARIA transfiera el o los bienes inmuebles  
17 fideicomitidos. Igualmente la CONSTITUYENTE B  
18 responderá ante LA FIDUCIARIA y ante quienes la  
19 sustituyan en el dominio en caso de que los inmuebles  
20 aportados al fideicomiso sean perseguidos por obligaciones  
21 anteriores a la celebración de éste acto, responsabilidad  
22 que implica sustituir jurídica y económicamente a la  
23 FIDUCIARIA y a terceros en los eventos y procesos en que  
24 se presenten reclamaciones por dichos conceptos.-  
25 CUATRO. SEIS.- **DECLARACIÓN JURAMENTADA:** LOS  
26 CONSTITUYENTES, a través de sus representantes  
27 comparecientes, declaran bajo juramento que los bienes  
28 que en este acto transfieren al patrimonio autónomo del

1 presente contrato de Fideicomiso Mercantil, han sido  
2 obtenidos de manera legítima y por tanto no son  
3 consecuencia de actividades prohibidas por la Ley de  
4 Represión para el Lavado de Activos, y no provienen ni  
5 serán destinados a ninguna actividad relacionada con la  
6 producción, consumo, comercialización y tráfico de  
7 sustancias estupefacientes y psicotrópicas, o cualquier  
8 otra actividad tipificada en la Ley de Sustancias de  
9 Estupefacientes y Psicotrópicas. Así mismo, bajo  
10 juramento, declaran que la constitución del presente  
11 fideicomiso no tiene ningún objeto ni causa ilícita, ni se  
12 hace con conocimiento o intención de irrogar perjuicio a  
13 terceros, ni se produce desequilibrio en su patrimonio que  
14 pueda impedir satisfacer las obligaciones contraídas en el  
15 pasado, en la medida que posee otros bienes destinados a  
16 atender sus obligaciones. De cualquier forma, en virtud de

## Anexo 1.14 Codificación de Resoluciones emitidas por CNV

---

### CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES TITULO V

Art. 16.- Forma y contenido de la rendición de cuentas; La rendición de cuentas debe basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación observando, cuando menos, las instrucciones que a continuación se imparten, para cada tipo de negocio fiduciario y teniendo presente que la comprobación exigida por la Ley se satisface con la utilización de procedimientos que le permiten al fideicomitente y/o beneficiario tener conocimiento de la existencia de los documentos que acreditan las diversas actuaciones de la fiduciaria, en el entendido de que debe ser factible la verificación o revisión física de tales documentos, cuando aquéllos así lo estimen pertinente.

La Superintendencia de Compañías podrá en cualquier momento verificar la rendición de cuentas que se hace a los beneficiarios y/o fideicomitentes.

La rendición deberá contener al menos los siguientes aspectos:

1. Descripción de las actividades realizadas.
2. Estado actualizado de la situación jurídica de los bienes fideicomitados.
3. Estado de situación financiera preparado y cerrado al último día del mes anterior a la fecha de la rendición de cuentas.
4. Estado de resultados por el período comprendido entre el inicio de año y el último día del mes anterior a la fecha de la rendición de cuentas; Si el fideicomiso mercantil se inició en una fecha posterior al inicio de año, el estado de resultados será preparado por el período comprendido entre la fecha de inicio del fideicomiso mercantil y el último día del mes anterior a la fecha de la rendición de cuentas.
5. Informe de auditoría externa, en los casos previstos en este reglamento.

Adicionalmente para cada tipo de fideicomiso se deberá presentar lo siguiente:

1. Para el caso de los fideicomisos de inversión:

1.1 Portafolio conformado por las inversiones realizadas con los recursos fideicomitados el mismo que contendrá al menos lo siguiente:

- 1.1.1 Monto de los valores.
  - 1.1.2 Tasa de rendimiento.
  - 1.1.3 Precio de los valores.
  - 1.1.4 Fecha de negociación.
  - 1.1.5 Fecha de vencimiento.
  - 1.1.6 Plazo remanente.
  - 1.1.7 Forma de pago de capital e intereses.
-

Adicionalmente para cada tipo de fideicomiso se deberá presentar lo siguiente:

1. Para el caso de los fideicomisos de inversión:

1.1 Portafolio conformado por las inversiones realizadas con los recursos fideicomitidos el mismo que contendrá al menos lo siguiente:

- 1.1.1 Monto de los valores.
- 1.1.2 Tasa de rendimiento.
- 1.1.3 Precio de los valores.
- 1.1.4 Fecha de negociación.
- 1.1.5 Fecha de vencimiento.
- 1.1.6 Plazo remanente.
- 1.1.7 Forma de pago de capital e intereses.
- 1.1.8 Mecanismo de negociación que se utilizó para la compra.
- 1.1.9 Custodio de los valores.

2. Para el caso de los fideicomisos de garantía:

- 2.1 Estado actual, localización e identificación de los bienes transferidos.
- 2.2 Los acreedores beneficiarios, el valor de los créditos otorgados por cada uno de ellos y las condiciones de los mismos (plazo, interés pactado, modalidad de pago, etc.).

2.3 Informe sobre el estado de cada una de las obligaciones garantizadas a la fecha de la rendición de cuentas, siempre que el constituyente o el beneficiario haya proporcionado dicha información.

3. Para el caso de los fideicomisos de administración: indicación detallada de las gestiones y actividades encomendadas a la fiduciaria, conforme a las condiciones establecidas en el contrato.

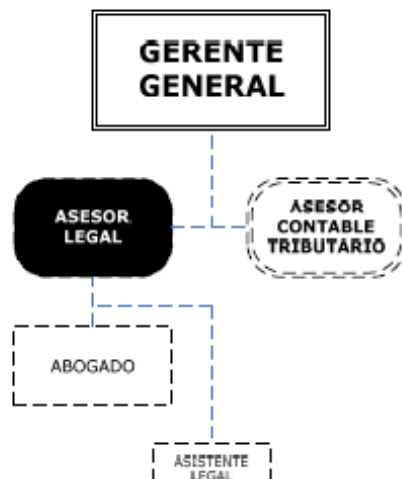
4. Para el caso de los fideicomisos inmobiliarios:

- 4.1 Fecha de iniciación de la etapa de construcción del proyecto, e indicación de la etapa en la cual se encuentra el proyecto. ✓
- 4.2 Fecha estimada de terminación de la etapa en ejecución de la obra y de la entrega a los beneficiarios y a los compradores directos de las unidades, de ser el caso. ✓
- 4.3 Porcentaje ejecutado de la obra con relación al proyecto. ✓
- 4.4 Valor de las sumas de dinero o bienes entregados al fideicomiso y valores por cancelar hasta la fecha de la rendición de cuentas.
- 4.5 Control presupuestario entre lo real y lo proyectado y explicación de las principales diferencias.
- 4.6 Costo de la unidad construida a la fecha del reporte.
- 4.7 Indicación sobre el cumplimiento de las estimaciones de la financiación del proyecto (créditos y aportes de fideicomitentes adherentes).
- 4.8 Cambio en el proyecto y/o en las especificaciones.
- 4.9 Reajuste del presupuesto.

La Superintendencia de Compañías, podrá en cualquier momento, verificar la rendición de cuentas que se hace a los beneficiarios y/o fideicomitentes.



## Anexo 1.15 Manual Orgánico Funcional-Legal



### **FUNCION ESENCIAL**

---

Representar a MMG Trust Ecuador S.A., como Asesor Jurídico. Establecer y difundir las políticas legales a todos los Abogados de Matriz y Sucursal. Elaborar, coordinar, asignar y supervisar, el desarrollo del trabajo de los Abogados de Matriz, y únicamente asignar el trabajo del Abogado en Sucursal.

### **FUNCION ESPECIFICA**

---

1. Establecer y difundir las políticas legales a todos los Abogados de Matriz y Sucursal, por los negocios fiduciarios que son administrados por la Compañía. Atender y absolver todo tipo de consultas de los Abogados a nivel nacional.
2. Elaborar, coordinar, asignar a través del sistema de INTRANET denominado "Sistema Legal" y supervisar, el desarrollo del trabajo de los Abogados de Matriz y del Asistente Legal.
3. Asignar a través del sistema de INTRANET denominado "Sistema Legal", el trabajo del Abogado en la Sucursal.

## Anexo 1.16 Ley de Régimen Tributario Interno

---

servicios para la exploración y explotación de hidrocarburos y que hayan sido canalizadas mediante cargos hechos a ellas por sus respectivas compañías relacionadas, por servicios prestados al costo para la ejecución de dichos contratos y que se registren en el Banco Central del Ecuador como inversiones no monetarias sujetas a reembolso, las que no serán deducibles de conformidad con las normas legales y reglamentarias pertinentes;

14.- Los generados por la enajenación ocasional de inmuebles, acciones o participaciones. Para los efectos de esta Ley se considera como enajenación ocasional aquella que no corresponda al giro ordinario del negocio o de las actividades habituales del contribuyente;

15.- Los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, conforme la definición que al respecto establece el Art. 42.1 de esta Ley. Así mismo, se encontrarán exentos los ingresos obtenidos por los fondos de inversión y fondos complementarios.

Para que las sociedades antes mencionadas puedan beneficiarse de esta exoneración, es requisito indispensable que al momento de la distribución de los beneficios, rendimientos, ganancias o utilidades, la fiduciaria o la administradora de fondos, haya efectuado la correspondiente retención en la fuente del impuesto a la renta -en los mismos porcentajes establecidos para el caso de distribución de dividendos y utilidades, conforme lo dispuesto en el Reglamento para la aplicación de esta Ley- al beneficiario, constituyente o partícipe de cada fideicomiso mercantil, fondo de inversión o fondo complementario, y, además, presente una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas, en medio magnético, por cada fideicomiso mercantil, fondo de inversión y fondo complementario que administre, la misma que deberá ser presentada con la información y en la periodicidad que señale el Director General del SRI mediante Resolución de carácter general.

De establecerse que estos fideicomisos mercantiles, fondos de inversión o

## Anexo 1.17 Codificación de Resoluciones CNV Art 17

Art. 17.- Modalidades de los fideicomisos mercantiles.- La modalidad de los fideicomisos depende del objeto y finalidad instituidos en el contrato, los cuales no necesariamente son únicos, por lo que bien puede o no existir un negocio fiduciario con una modalidad única. Para efectos de clasificación se pueden mencionar los siguientes:

1. De garantía: entiéndase por fideicomiso de garantía, al contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones claramente determinadas en el contrato.

La fiduciaria, en ningún caso se convierte en deudora, deudora solidaria o avalista de la obligación u obligaciones garantizadas; solo asegura que en caso de que el deudor no cumpla tales obligaciones, actuará conforme a las disposiciones previstas en el contrato.

Para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su valoración. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso.

En el contrato puede establecerse que la fiduciaria practique o contrate avalúos periódicos de los bienes en garantía, a fin de mantener actualizado su valor comercial.

Es obligación de la fiduciaria, cada vez que el constituyente designe nuevos acreedores o incremente las deudas garantizadas, recibir la conformidad por escrito del o los acreedores sobre

## Anexo 1.18 Ley de Compañías Art 13

administrador que, con excepción de lo que se refiere a las compañías en nombre colectivo y en comandita simple, no podrá exceder de cinco años, sin perjuicio de que el administrador pueda ser indefinidamente reelegido o removido por las causas regales.

En caso de que el administrador fuere reelegido, estará obligado a inscribir el nuevo nombramiento y la razón de su aceptación.

CONCORD:

\* CODIGO CIVIL: Arts. 28, 31, 589, 1491, 1622, 1863, 1891, 2047, 2062.

\* CODIGO TRIBUTARIO: Arts. 26.

\* CODIFICACION DEL CODIGO DEL TRABAJO: Arts. 238, 314.

\* LEY DE COMPAÑIAS, CODIFICACION: Arts. 13, 14, 19, 252, 255.

\* CODIGO DE COMERCIO: Arts. 29, 30 (Inc. 9), 136.

Art. 14.- La falta de inscripción, una vez vencido el plazo señalado en el artículo anterior, será sancionada por el Superintendente de Compañías o el juez, en su caso, con multa de diez a doscientos sures por cada día de retardo, sin que la multa pueda exceder del monto fijado en el Art. 457 de esta Ley.

Art. 15.- Los socios podrán examinar los libros y documentos de la compañía relativos a la administración social, pero los accionistas de las compañías anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, solo tendrán derecho a que se les confiera copia certificada de los balances generales, del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, de

## Anexo 1.19 Debidas Diligencias

DESCRIPCION	PORCENTAJE	RIESGO	PORCENTAJE	RIESGO	EVALUACION
<b>RAZON SOCIAL</b>					
REGISTRO UNICO CONTRIBUYENTE					
PAIS DE NACIONALIDAD (TABLA 9 SBS)					
DIRECCION					
CANTON / CIUDAD (TABLA 7 SBS)					
ACTIVIDAD ECONOMICA (TABLA CIIU 3 SIC)					
INGRESO MENSUAL					
NOMBRE COMPLETO REPRESENTANTE LEGAL (RL)					
CEDULA DE CUIDADANIA O IDENTIDAD (RI)					
EVALUACION					
<b>DOCUMENTACION PRESENTADA (FORMULARIO CONOZCA A SU CLIENTE)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>NO ADJUNTO DOCUMENTACION EN FORMULARIO</li> <li>NO PRESENTO NOMBRAMIENTO O RUC</li> <li>PRESENTO PARTE DE LOS DOCUMENTOS // INCLUIDO NOMBRAMIENTO Y RUC</li> <li>PRESENTO TODOS LOS DOCUMENTOS ACTUALIZADOS</li> </ul>	20%			2	0,40
<b>VERIFICACION DE DOCUMENTACION E INFORMACION (FORMULARIO CONOZCA A SU CLIENTE)</b>					
<b>DIRECCION Y TELEFONO (X TELEFONO)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>INFORMACION FALSA</li> <li>NO EXISTE INFORMACION EN FORMULARIO</li> <li>INFORMACION CON OBSERVACIONES</li> <li>INFORMACION CORRECTA</li> </ul>	30%	1			
<b>REPRESENTANTE LEGAL (X TELEFONO)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>EMITIERON MALAS REFERENCIAS</li> <li>NO EXISTE INFORMACION EN FORMULARIO</li> <li>EMITIERON OBSERVACIONES</li> <li>EMITIERON BUENAS REFERENCIAS</li> </ul>	35%	1	20%	1,35	0,27
<b>MURO DE CREDITO (CREDIT REPORT)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>DEMANDA JUDICIAL O CARTERA CASTIGADA</li> <li>CARTERA VENCIDA</li> <li>OPERACIONES VIGENTES</li> <li>NO MANTIENE OPERACIONES EN EL S.F.</li> </ul>	35%	2			
<b>ACCIONISTAS / REPRESENTANTE LEGAL</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>ESTAN REPORTADOS EN LA OFAC O CONSEJO WORLD CHECK</li> <li>NO EXISTE INFORMACION EN FORMULARIO</li> <li>NO ESTAN REPORTADOS EN LA OFAC O CONSEJO</li> </ul>	10%			1	0,10
<b>PERSONA EXPUESTA PUBLICAMENTE (PEP) / REPRESENTANTE LEGAL</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>SI ES PERSONA EXPUESTA PUBLICAMENTE (WORLD CHECK)</li> <li>NO ES PERSONA EXPUESTA PUBLICAMENTE</li> </ul>	10%			1	0,10
<b>PAIS DE NACIONALIDAD</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>PAISES EN PARAISOS FISCALES FUERA DEL ECUADOR ECUATORIANA</li> </ul>	10%			1	0,10
<b>INGRESO MENSUAL</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>NO EXISTE INFORMACION EN FORMULARIO</li> <li>INFERIOR A US\$.100,000</li> <li>SUPERIOR A US\$.100,001</li> </ul>	10%			1	0,10
<b>SECTOR ECONOMICO</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>NO EXISTE INFORMACION EN FORMULARIO</li> <li>SECTOR ECONOMICO INFORMAL</li> <li>TURISMO, INDUSTRIAL, COMERCIAL, ETC.</li> </ul>	10%			3	0,30
<b>OPERACIONES EN EL EXTERIOR</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>NO EXISTE INFORMACION EN FORMULARIO</li> <li>MANTIENE OPERACIONES EN EL EXTERIOR</li> <li>NO MANTIENE OPERACIONES EN EL EXTERIOR</li> </ul>	10%			3	0,30

Señores:

**MMG TRUST ECUADOR S.A.**  
Ciudad

Referencia: Fideicomiso Mercantil "Loma Vista"

En relación a las personas naturales y/o jurídicas (Clientes) que se detallan en el cuadro siguiente, con las cuales mi Representada por su exclusiva cuenta, riesgo y responsabilidad, ha suscrito acuerdos en torno a la adquisición de unidades inmobiliarias, en función de los cuales mi Representada ha cedido o se encuentra cediendo derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO y correlativos a determinado solar según se indica en el citado cuadro; mi Representada, deja constancia de lo siguiente:

DESCRIPCION DE LA UNIDAD INMOBILIARIA			
ETAPA	MACROLOTE	LOTE	SOLAR
			12 ✓
MANZANA	CONDominio	DEPARTAMENTO	PARQUEO
2677 ✓			

DESCRIPCION DE LOS CLIENTES					
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS	NUMERO DE CEDULA O IDENTIDAD	CIUDAD Y PAIS DE ORIGEN	ACTIVIDAD ECONOMICA	INGRESO MENSUAL DOLARES	DIRECCION DOMICILIO DE ORIGEN
WALTER GIOVANNI CAMPUZANO BORBO	0914873609 ✓	Guayaquil-Ecuador	Analista de Sistemas-TECHSOFT ✓		
YOMAR MIREYA JORDAN OSORIO	0915326268 ✓	Guayaquil-Ecuador	Analista de Sistemas-DITECA ✓		

(SI HAY MAS CLIENTES SE DEBE LLENAR OTRA CONSTANCIA)

1. Que, de conformidad con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, mi Representada en función de sus políticas internas orientadas a prevenir el Lavado de Activos, llevó a cabo las debidas diligencias que le han permitido conocer la actividad económica de los Clientes, a través de medios fehacientes, fidedignos y confiables; de todo lo cual, mantiene soportes documentarios y registros respectivos, que se encuentran a su disposición.
2. Que, de conformidad con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, de detectar mi Representada operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas con los Clientes, de manera inmediata se procederá a notificar al FIDEICOMISO sobre tales operaciones o transacciones.

## Anexo 1.20 Soporte de Aporte Inicial

### Ingresos

Aporte inicial Constitución Fideicomiso Loma Vista (efectivo) hecho por [REDACTED] a. Ltda. \$ 1,000.00  
**Total Ingresos \$ 1,000.00**

### Egresos

**Fact.#1319 Notaria 32**  
Constitución Fideicomiso Loma Vista (4 testimonios) \$ 606.00  
**Fact.#001-006-0029413 Registro Propiedad Guayaquil**  
Inscripción Fideicomiso Loma Vista \$ 54.21  
**Total Egresos \$ 660.21**

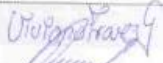

**Saldo \$ 339.79**

## Anexo 1.21 Lavado de Activos

### LISTA DE ASISTENCIA - CAPACITACIÓN COLABORADORES QUITO

#### TEMAS:

1. Objetivo e importancia en la Prevención de Lavados de Activos y Financiamiento Terrorismo y Otros Delitos.
2. Definición de Lavado de Activos
3. Etapas del Lavado de Activos
4. Métodos del Lavado de Activos
5. Señales de Alerta
6. Procedimientos Implementados:
  - Política Conozca a su Cliente (Aplicación Persona Natural - Aplicación Persona Jurídica)
  - Política Conozca a su Empleado
  - Control de Matrices, etc.
  - Transacciones objeto de Reporte a la UAF
7. Responsabilidades
8. Revisión de inquietudes

Nombre de los Participantes	Cargo	Firma del Participante
Viviana Alejandra Travez Granda	Asistente Operativo	
Dánae Salazar Simaleza	Asistente de Negocios Fiduciarios	

**COPIA CERTIFICADA: ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE  
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA MMG TRUST ECUADOR S.A., CELEBRADA EL 24 DE MARZO  
DEL 2014**

---

En la ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador, a los veinticuatro días del mes de marzo del año dos mil catorce, a las diez horas, en las oficinas de la compañía ubicadas en Junín 105 y Malecón Simón Bolívar, Edificio Vista al Río quinto piso se reúnen las dos accionistas de la compañía MMG TRUST ECUADOR S.A.: La compañía CORALTEI SOCIEDAD ANONIMA, debidamente representada por su apoderado el abogado Carlos Moreno Ortega, compañía propietaria de trescientas noventa y nueve (399) acciones ordinarias y nominativas de un mil dólares de los Estados Unidos de América cada una de ellas; y; la compañía MMG FIDUCIARY HOLDING debidamente representada por su apoderado el abogado Carlos Moreno Ortega, compañía propietaria de una acción (01) ordinaria y nominativa de un mil dólares de los Estados Unidos de América. Las accionistas acuerdan, por unanimidad de votos, constituirse al tenor de lo prescrito en el artículo 238 de la Ley de Compañías, en Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas.

La Junta elige como Presidente Ad-Hoc, al señor abogado Carlos Moreno Ortega y actúa como Secretario, el Gerente General, señor abogado Francisco Nugué Varas, quien constata que en la reunión se encuentra representado la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía MMG TRUST ECUADOR S.A., observando lo dispuesto en el artículo 239 de la Ley de Compañías.

El Presidente Ad-Hoc de la Junta declara formal, legal y válidamente instalada la sesión y ordena que por Secretaría se de lectura al único punto del orden del día, expresando el Secretario que se tratarán el siguiente punto:

**UNO)** Conocer y resolver sobre la reforma Integral del Manual para prevenir el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos de la Compañía.

En atención al primer punto del orden del día, el Gerente General toma la palabra, y pone a conocimiento de la Junta, los antecedentes que hacen necesaria la reforma Integral del Manual para prevenir el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos de la Compañía, que se detallan a continuación:

de Activos y las disposiciones de la Unidad de Análisis Financiero y a las observaciones efectuadas por la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos,

Luego de las deliberaciones correspondientes, la Junta resuelve por unanimidad:

**UNO.-** Aprobar la reforma Integral del Manual para prevenir el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos de la Compañía en todas sus partes, que se adjunta al expediente de la presente sesión; y,

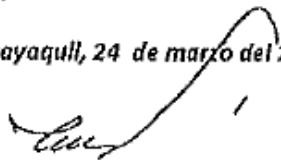
Habiéndose agotado el Orden del Día y no habiendo otro asunto que tratar, el Presidente Ad-Hoc concede un momento de receso para la redacción del acta; hecho lo cual, se reinstala la sesión, documento que es conocido y aprobado por unanimidad y sin observaciones con lo que se levanta la sesión siendo las doce horas treinta de la misma fecha, firmando para la constancia todos los presentes.-

*f) Ab. Carlos Moreno Ortega, Presidente Ad-Hoc; Ab. Francisco Nugué Varas, Gerente General-Secretario; Ab. Carlos Moreno Ortega, Apoderado de Coraltel Sociedad Anónima y MMG Fiduciary Holding,*

*Guayaquil, 24 de marzo del 2014.*

*Certifico que la copia que antecede es fiel transcripción de su original que consta en el Libro respectivo.*

*Guayaquil, 24 de marzo del 2014*



*Francisco Nugué Varas  
Gerente General-Secretario*





**MMG TRUST ECUADOR S.A.**

MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN

**MM-TV-2014-03-04478**

Guayaquil, marzo 26 de 2014

Señora Abogada  
**Karen Hansen- Vilk López**  
Directora de Prevención de Lavado de Activos  
Ciudad.-

**Ref.: Observaciones Manual de Prevención de Lavado de Activos**

**De mis mayores consideraciones:**

En atención al Oficio No. SC.DNPLA.14.2187.007130, del 12 de marzo del 2014, que hace relación al proceso de revisión del Manual Para la Prevención del Lavado de Activos y Del Financiamiento del Terrorismo, con las consideraciones debidas, tengo a bien dirigirme a usted en los siguientes términos:

Acompañamos a la presente misiva un ejemplar del Manual de la referencia, para su revisión, análisis y comentarios, en el cual se han acogido las observaciones formuladas inicialmente por su autoridad. Vale recalcar que, aprovechando la oportunidad de poner a vuestro conocimiento el Manual, hemos procedido a actualizar su contenido en atención a lo dispuesto normativamente en las Leyes aplicables.

En atención a las mencionadas observaciones, en el Capítulo XI de la Sección III del Manual (página 59) se incorporó las sanciones por incumplimiento de su contenido y disposiciones.

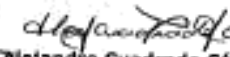
De igual forma, en el Capítulo I de la Sección II del Manual se ha contemplado lo siguiente:

- Definición del Financiamiento del Terrorismo (página 8);
- Etapas del Financiamiento del Terrorismo (página 9);
- Tipificación del delito de Lavado de Activos (página 9); y,
- Tipologías Generales (página 11);

En función a lo expuesto en líneas anteriores, esperamos haber superado los requerimientos documentales y evacuadas las observaciones formuladas, le solicitamos que una vez revisados los textos adjuntos, se sirva a proceder con la inscripción del Manual adjunto en el Registro de Mercado de Valores, en cumplimiento de la exigencia contemplada en la Codificación de Resoluciones Expedida por el Consejo Nacional de Valores.

Atentamente,

**p. MMG Trust Ecuador S.A.**

  
**Alejandro Cuadrado Cárdenas**  
Gerente

  
**Tatiana Villamar Flori**  
Oficial de Cumplimiento

Guayaquil: Edificio Vista al Río, Piso 5 Oficina 1, Calle Juan 105 y Alameda Simón Bolívar • Teléfono: 593(4) 2560805  
 Quito: Edificio Skyris Century, Piso 5 Oficina 5C, Avenida de los Shyris 9 Calle Bolívar • Teléfono: 593(2) 3809915 - 3809924

info@mmgtrust.com.ec  
www.mmgtrust.com.ec

---

Guayaquil, junio 03 de 2014

Señora Abogada  
**Karen Hansen- Vik López**  
Directora de Prevención de Lavado de Activos  
Ciudad.-

**Ref.: Código de Ética**

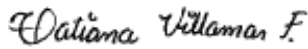
**De mis mayores consideraciones:**

Acompañamos a la presente misiva dos ejemplares del nuevo Código de Ética, para su revisión, análisis y comentarios.

Atentamente,

p. MMG Trust Ecuador S.A.

  
**Alejandro Cuadrado Cárdenas**  
Gerente

  
**Tatiana Villamar Flori**  
Oficial de Cumplimiento



  
SUPERINTENDENCIA  
DE EJECUCIONES  
PENALES  
**RECIBIDO**  
03 JUN 2014  
Sr. Andrés Torres O.  
C.A.U. - GYE

## Anexo 1.22Respaldo de Información

Calendario de Respaldos Automáticos									
HORA	EQUIPO		APROXIMADO	MAR	MIE	JUEVES	VIE	SAB	DOMINGO
	ORIGEN	DESTINO							
0:00	MORIMORUI02		30 MINUTOS			BK-USER-UI0			BK-USER-UI0
0:05	MORIMORGYE08	MORIMORGYE07	30 MINUTOS			BK-USER-GYE			BK-USER-GYE
0:10	MORIMORGYE07		5 MINUTOS	MOVER BASES	MOVER BASES	MOVER BASES	MOVER BASES	MOVER BASES	MOVER BASES
0:15	MORIMORGYE07		10 MINUTOS	BK-BASE_TIT	BK-BASE_TIT	BK-BASE_TIT	BK-BASE_TIT	BK-BASE_TIT	BK-BASE_TIT
0:30	MORIMORGYE07		10 MINUTOS	BK-BASE_ADMIN	BK-BASE_ADMIN	BK-BASE_ADMIN	BK-BASE_ADMIN	BK-BASE_ADMIN	BK-BASE_ADMIN
0:40	MORIMORGYE07		10 MINUTOS	BK-BASE_MORGAN	BK-BASE_MORGAN	BK-BASE_MORGAN	BK-BASE_MORGAN	BK-BASE_MORGAN	BK-BASE_MORGAN
0:55	MORIMORGYE07	MORIMORGYE04	30 MINUTOS	COPIAR BASES A INTERNET	COPIAR BASES A INTERNET	COPIAR BASES A INTERNET	COPIAR BASES A INTERNET	COPIAR BASES A INTERNET	COPIAR BASES A INTERNET
1:45	MORIMORGYE07		60 MINUTOS	ZIP-BASES	ZIP-BASES	ZIP-BASES	ZIP-BASES	ZIP-BASES	ZIP-BASES
1:50	MORIMORGYE04		10 MINUTOS	RESTAURAR BASES ADMIN	RESTAURAR BASES ADMIN	RESTAURAR BASES ADMIN	RESTAURAR BASES ADMIN	RESTAURAR BASES ADMIN	RESTAURAR BASES ADMIN
2:00	MORIMORGYE04		10 MINUTOS	RESTAURAR BASES TITULARI	RESTAURAR BASES TITULARI	RESTAURAR BASES TITULARI	RESTAURAR BASES TITULARI	RESTAURAR BASES TITULARI	RESTAURAR BASES TITULARI
2:10	MORIMORGYE04		10 MINUTOS	RESTAURAR BASES MORGAN	RESTAURAR BASES MORGAN	RESTAURAR BASES MORGAN	RESTAURAR BASES MORGAN	RESTAURAR BASES MORGAN	RESTAURAR BASES MORGAN
3:00	MORIMORGYE07	MORIMORUI02	120 MINUTOS	BASES-GYE-UI0	BASES-GYE-UI0	BASES-GYE-UI0	BASES-GYE-UI0	BASES-GYE-UI0	BASES-GYE-UI0
3:30	MORIMORGYE04		5 MINUTOS	BORRRAR BASES INTERNET	BORRRAR BASES INTERNET	BORRRAR BASES INTERNET	BORRRAR BASES INTERNET	BORRRAR BASES INTERNET	BORRRAR BASES INTERNET
6:00	MORIMORUI02	MORIMORGYE07	40 MINUTOS						USER UI0-GYE
9:00	M04-M07-M08	MORIMORGYE07							BACKUP APLICACIONES
20:00	MMG-UI0							BK-USER-UI0	
23:00	MORIMORGYE07	DISCO EXTERNO							BACKUP A DISCO EXTERNO

## Anexo 2: Papeles de Trabajo

### Anexo 2.1 Hoja Descriptiva Aspectos Generales de la Compañía PT# HD – AG

<p style="text-align: center;"><b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA INTEGRAL AL FIDEICOMISO</b> <b>DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>HOJA DESCRIPTIVA</b> <b>ASPECTOS GENERALES DE LA COMPAÑIA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PT# HD- AG</b></p>
<p><b>ANTECEDENTES:</b></p> <p>MMG Trust Ecuador S.A. es una sociedad de Administración de Negocios Fiduciarios y Agente de Manejo de Titularizaciones, constituida en el Ecuador, autorizada por la Intendencia de Mercado de Valores a funcionar como Administradora de Negocios Fiduciarios mediante Resolución No. 03-G-IMV-0003893 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores el 16 de junio del 2003. El 23 de junio del 2008 mediante Resolución No 08-G-IMV-0003671, la Intendencia de Mercado de Valores aprueba la apertura de una sucursal en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Provincia del Pichincha.</p> <p><b>OBJETIVO GENERAL:</b></p> <p>Tiene como objetivo principal mantenerse y afianzarse como la Fiduciaria más sólida y rentable del mercado, líder en la prestación de servicios y productos fiduciarios, mediante una excelente capacidad de atención y la utilización de una tecnología de punta, que permita a los clientes satisfacer sus necesidades de manera oportuna y segura, basados en los más altos principios de ética profesional y comercial.</p> <p><b>ENTORNO:</b></p> <p>MMG Trust Ecuador S.A. es una fiduciaria reconocida en el país y con posicionamiento en el mercado, lo que intensifica la calidad de los servicios que ofrece a sus clientes.</p> <p>La mayoría de los clientes son referidos por otros con quienes se entablo una relación de trabajo, por tal motivo, la compañía cuida cada aspecto importante en la imagen que proyecta a cada uno de sus clientes.</p> <p>En el mercado ecuatoriano existen algunas fiduciarias, sin embargo, la mayoría de los negocios se concentran en un grupo menor de fiduciarias, entre las que esta MMG Trust Ecuador S.A.</p>	

**ORGANISMOS REGULADORES:**

Superintendencia de Compañías

Bolsa de Valores

Unidad de Análisis Financiero

Ministerio de Relaciones Laborales

Servicio de Rentas Internas

**PRODUCTOS Y SERVICIOS:**

Entre los principales servicios que MMG Trust Ecuador brinda a través de la configuración de estructuras fiduciarias, podemos señalar los siguientes:

**Garantía** Es un mecanismo alternativo de garantía frente a la prenda y la hipoteca que involucra adicionalmente activos como flujos, derechos de cobro, cartera y marcas.

**Tenencia jurídica** Permite adquirir, preservar o transferir inmuebles; un esquema de protección de los activos beneficiándose de la inembargabilidad de los fideicomisos.

**Administración de Inmuebles** Como alternativa a la Sociedad Anónima, como vehículo para la propiedad de bienes raíces; planificación Patrimonial y Sucesoria; delegación de la Administración; y, mecanismo de coparticipación proporcional en propiedades raíces.

**Administración de Carteras, Derechos de Cobro o Flujos en General** Figura que permite aislar una fuente de ingresos originada en carteras de pagarés o letras de cambio, facturas, pensiones, derechos de cobro o flujos en general, transferirla a un patrimonio autónomo y otorgar su administración - en diversos grados - a la Fiduciaria.

**Proyectos Inmobiliarios** La herramienta fiduciaria provee un mecanismo de garantía y seguridad para los compradores, administración transparente de recursos, minimizando el riesgo para el constructor y el promotor.

**Proyectos de Desarrollo e Inversión** La Fiduciaria apoya con la estructuración de mecanismos para facilitar la incorporación de entidades internacionales, inversionistas privados o banca de inversión, en la financiación de proyectos productivos, ahorrando costos y procedimientos.

**Titularización de Activos** La Fiduciaria actúa como agente de manejo y le corresponde obtener las autorizaciones que se requieran; se emite valores respaldados con el patrimonio de propósito

exclusivo y se colocan, mediante oferta pública en el mercado de valores; y, administra los activos integrados al fideicomiso. (MMG Trust Ecuador S.A.)

**VOLÚMEN DE OPERACIONES:**

Del total de 344 Fideicomisos administrados por MMG Trust Ecuador S.A., 178 son de Garantía, es decir, representan el 52% de la cartera total administrada y por ende tienen el mayor volumen de operaciones.

**REGLAMENTOS DE LA COMPAÑÍA:**

Reglamento Operativo Interno

Manual para la Prevención del Lavado de Activos

Código de Ética

Reglamento Interno

Manual Orgánico Funcional

**POLÍTICAS CONTABLES:**

Ley de Régimen Tributario Interno

Normas Internacionales de Información Financiera

Normas vigentes relacionadas

**Elaborado por: Belén Espinoza**

**Revisado por: Roxana Cedeño**

**Fecha: 20-01-2015**

**Fecha: 20-01-2015**

## Anexo 2.2 Evaluación del Sistema de Control Interno de la Compañía PT # ESCI

CUESTIONARIO DE EVALUACION DEL CONTROL INTERNO DE MMG TRUST ECUADOR S.A.						
No.	PREGUNTA	SI	NO	NA	OBSERVACIONES	RIESGO
<b>AMBIENTE DE CONTROL</b>						
<b>VALORES ÉTICOS Y DE CONDUCTA INTERNA</b>						<b>1,22</b>
1	¿Se han definido los valores éticos y de conducta que deben observarse de manera obligatoria por parte de los integrantes de la entidad?	X				1,00
2	¿Son comunicados estos valores a través de un documento como: un manual, un instructivo o un memorando?	X				1,00
3	¿Se comunican dentro de la entidad las acciones disciplinarias que se toman, de manera que los colaboradores entiendan que si son sorprendidos violando las normas de comportamiento sufrirán las consecuencias?	X				1,00
4	¿El trato con empleados, clientes, proveedores, socios, acreedores, competidores o auditores es abierto y se realiza de forma honesta y equitativa?	X				1,00
5	¿Se controla la existencia de privilegios internos, sea de: unos empleados frente a otros; empleados frente a los socios; directivos frente a los empleados; directivos frente a los demás socios u otras combinaciones?	X				1,00
6	¿No se toma en cuenta la presión por parte de los directivos, ejecutivos principales para eludir y/o evadir obligaciones laborales y/o tributarias y/o emitir informes favorables engañosos?	X				3,00
7	¿Existe un reglamento interno de trabajo?	X				1,00
8	¿Es actualizado el reglamento interno?	X				1,00
9	¿Carecen de parentesco las personas que se desempeñan en áreas de control con las que manejan y custodian valores o dinero?	X				1,00
<b>ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL</b>						<b>1,00</b>
10	¿Existe un Manual de Funciones?	X				1,00
11	¿Existe un organigrama de la entidad?	X				1,00
12	¿Es la estructura de la organización apropiada?	X				1,00
13	¿Se encuentra actualizado el organigrama?	X				1,00
14	¿Delegan los jefes de área correctamente su autoridad?	X				1,00
15	¿Están claramente definidos los puestos de trabajo?	X				1,00
16	¿Corresponden las tareas desempeñadas a la naturaleza de los cargos?	X				1,00
17	¿Las tareas que no constan en el manual de funciones se disponen por escrito?	X				1,00
<b>SELECCIÓN DE PERSONAL</b>						<b>1,33</b>
18	¿La selección del personal, para la promoción interna, o la incorporación de nuevos elementos se realiza mediante procesos técnicos e imparciales?	X				1,00
19	¿Se efectúan procesos de inducción y entrenamiento para los empleados nuevos?	X				2,00
20	¿Se encuentran adecuadamente formalizadas las relaciones laborales?	X				1,00

<b>MOTIVACION E INCENTIVOS</b>						<b>1,80</b>
21	¿Se han definido por escrito políticas de incentivos y motivación?		X			3,00
22	¿Se cumplen las políticas de motivación en los plazos y condiciones preestablecidas?	X				1,00
23	¿Las remuneraciones se encuentran en un nivel competitivo en el sector?	X				2,00
24	¿Se controla la calidad de las operaciones que son motivo de incentivo por desempeño?	X				2,00
25	¿Se bonifica la captación de recursos?	X				1,00
<b>MANEJO DE CONFLICTOS DE INTERÉS</b>						<b>1,20</b>
26	¿El funcionario de auditoría tiene la suficiente independencia frente a la administración?	X				1,00
27	¿Es el Gerente la máxima autoridad para resolver los asuntos de carácter administrativo?	X				1,00
28	¿Se respeta el principio de autoridad (órgano regular), por parte de los funcionarios de mayor nivel, cuando una decisión es legítimamente dispuesta por un funcionario de nivel inferior?	X				1,00
29	¿Se encuentra impedido el voto para los directivos en las decisiones que tienen intereses personales y familiares de cualquier tipo?	X				1,00
30	¿Se encuentra impedida la aprobación de créditos para sí mismos de los miembros de los Junta Directiva, Comité de Crédito, Gerentes y Operadores de Crédito?		X			2,00
<b>HORARIO DE TRABAJO</b>						<b>1,20</b>
31	¿Las tareas excepcionales, que no corresponden a la rutina de la función son solicitadas por escrito?	X				1,00
32	¿Se controla el trabajo realizado en horas adicionales a la jornada normal?	X				1,00
33	¿Se han definido procedimientos para autorizar y realizar tareas fuera del horario normal de trabajo?	X				1,00
34	¿Se pagan las horas extras de acuerdo con la Ley Laboral?	X				1,00
35	¿Se justifican razonablemente el trabajo en horas extras?	X				2,00



CUESTIONARIO DE EVALUACION DEL CONTROL INTERNO DE MMG TRUST ECUADOR S.A.						
No.	PREGUNTA	SI	NO	NA	OBSERVACIONES	RIESGO
<b>AMBIENTE DE CONTROL</b>						
<b>CAPACITACION</b>						<b>2,13</b>
36	¿Se encuentra definida por escrito una política interna sobre capacitación?		X			3,00
37	¿Reciben capacitación los directivos de la entidad?	X				1,00
38	¿Se planifica la capacitación de los directivos?	X				1,00
39	¿Se evita la focalización de la capacitación en pocos directivos?		X			2,00
40	¿Reciben capacitación los empleados de la entidad?	X				1,00
41	¿Se realizan evaluaciones del desempeño del personal?		X			3,00
42	¿Se considera los resultados de la evaluación del desempeño en la planificación de la capacitación del personal?		X			3,00
43	¿Se evita la focalización de la capacitación en pocos funcionarios?		X			3,00
<b>EVALUACIÓN DEL RIESGO</b>						
<b>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>						<b>3,50</b>
44	¿Se ha elaborado un plan estratégico?		X			4,00
45	¿Los directivos y funcionarios claves participan en el establecimiento de los objetivos de las actividades de la cual son responsables?	X				2,00
46	¿Se han definido los riesgos en función de los objetivos generales y estratégicos?	X				3,00
47	¿Se ha constituido un comité de evaluación de riesgos?		X			4,00
48	¿Los objetivos estratégicos son conocidos por todos los miembros de la entidad?		X			4,00
49	¿Se priorizan los riesgos en función de su relevancia, como consecuencia de una evaluación periódica de los riesgos?		X			4,00
50	¿Hay consistencia entre los objetivos generales o estratégicos con los presupuestos operativos?		X			3,00
51	¿Los planes y presupuestos son detallados a cada nivel de la organización?		X			4,00
<b>FACTORES EXTERNOS</b>						<b>1,82</b>
52	¿Se conoce el nivel de desarrollo de la tecnología que existe en otras entidades similares?	X				1,00
53	¿El Consejo de Administración, incluye en el orden del día y tratamiento de las sesiones, un análisis periódico del entorno económico en el que se desenvuelve la entidad?	X				2,00
54	¿Se conocen las necesidades y expectativas que tienen los socios y clientes de la Institución?	X				2,00
55	¿Se ha realizado un estudio de mercado o una investigación sobre el nivel de satisfacción de socios y clientes sobre la entidad?	X				3,00
56	¿La entidad tiene la preferencia de clientes por los servicios que presta en relación con los de otras entidades similares de la localidad?	X				1,00
57	¿La legislación que ampara la actividad de la entidad es actual y facilita la labor institucional?	X				3,00
58	¿Se encuentra la entidad regulada por la Superintendencia de Compañías?	X				1,00
59	¿Los Directivos y la Alta Gerencia se mantienen debidamente informados sobre la situación política y económica del país y en base de ello adoptar decisiones?	X				1,00
60	¿Se ha desarrollado un plan de contingencia en el caso de que la entidad se vea expuesta a un desastre natural?	X				2,00
61	¿La región donde opera la entidad tienen un desarrollo económico estable y previsible?	X				2,00

**CUESTIONARIO DE EVALUACION DEL CONTROL INTERNO DE MMG TRUST ECUADOR S.A.**

No.	PREGUNTA	SI	NO	NA	OBSERVACIONES	RIESGO
<b>EVALUACIÓN DEL RIESGO</b>						
<b>FACTORES INTERNOS</b>						<b>1,43</b>
63	¿Se cuenta con un sistema automatizado de datos, actualizado y operando con normalidad?	X				2,00
64	¿El Consejo de Administración se reúne con regularidad?	X				1,00
65	¿El Consejo de Administración está integrada por personas cuya formación académica está relacionada con la actividad financiera?	X				1,00
66	¿El Comité de Crédito está integrado por personas cuya formación académica está relacionada con la actividades de control financiero?	X				1,00
67	¿La información requerida por el Comité de Auditoría es entregada con suficiencia y oportunidad?		X			2,00
68	¿El Comité de Auditoría, recibe la información que requiere para permitir la verificación del cumplimiento de los objetivos y estrategias, la posición financiera y los resultados de operación de la entidad y los términos de los contratos y convenios importantes?	X				2,00
69	¿El Comité de Auditoría, recibe la información sensitiva. Por ejemplo: Gastos de viaje de ejecutivos principales y directivos, demandas, trámites judiciales, denuncias, e informes de auditoría?	X				1,00
<b>RIESGO LEGAL Y OPERATIVO</b>						<b>1,33</b>
70	¿Los procedimientos operativos se encuentran definidos y las instrucciones se han trasladado de manera documentada?	X				1,00
71	¿Los formatos, contratos y pagarés han sido revisados por el departamento o un Asesor Legal?	X				1,00
72	¿Se han definido las firmas autorizadas para cada proceso?	X				2,00
73	¿Se ha definido la centralización de los documentos y los responsables por cada área?	X				1,00
74	¿Se han revisado y aprobado los procesos más importantes?	X				1,00
75	¿Conocen los funcionarios las políticas internas y externas que involucran a su trabajo?	X				2,00

MANEJO DEL CAMBIO						2,00
76	¿Los riesgos y las oportunidades relacionadas con los cambios son dirigidos por los niveles más altos de la organización?	X				2,00
77	¿Existe un mecanismo que permita identificar y reaccionar con oportunidad a los cambios que tienen implicaciones en los objetivos institucionales?		X			3,00
78	¿Se dispone de una fuente de información oportuna sobre los cambios en la legislación aplicable a la entidad?	X				2,00
79	¿La capacidad para reaccionar a los cambios es oportuna y positiva?	X				2,00
80	¿Se toman acciones para asegurarse de que el personal nuevo comprenda la cultura de la entidad y reaccione positivamente?	X				2,00
81	¿Se han previsto mecanismos para acceder a nuevos sistemas de información?	X				2,00
82	¿Se adoptan procedimientos prudentes para mantener en funcionamiento el sistema de información anterior, cuando se opta por uno nuevo, durante un tiempo razonable, hasta estar completamente seguro de que este último funciona correctamente?	X				2,00
83	¿Se han adoptado acciones para reducir o eliminar la resistencia natural al cambio que pueden manifestar los empleados?	X				2,00
84	¿La capacidad del sistema es lo suficientemente grande para manejar el crecimiento rápido en los volúmenes de información?	X				1,00
85	¿El personal nuevo es entrenado adecuadamente para mantener el ritmo crecimiento?	X				2,00
86	¿Se tiene acceso a información confiable sobre cambios en la tecnología que pudiera beneficiar a la entidad?	X				2,00
87	¿Son monitoreadas las tecnologías o aplicaciones desarrolladas por la competencia?	X				2,00
88	¿Existe en los directivos una actitud positiva para debatir y resolver a favor de la entidad una posición sin prejuicios sobre los cambios que son inevitables y que no dependen de su decisión, como los cambios en la legislación o nuevas exigencias regulatorias?	X				2,00

**CUESTIONARIO DE EVALUACION DEL CONTROL INTERNO DE MMG TRUST ECUADOR S.A.**

No.	PREGUNTA	SI	NO	NA	OBSERVACIONES	RIESGO
<b>ACTIVIDADES DE CONTROL</b>						
<b>CONTABILIDAD</b>						<b>1,42</b>
89	¿Las operaciones se contabilizan diariamente?	X				1,00
90	¿Se controla la contabilización diaria de las operaciones?	X				1,00
91	¿Se dispone de un sistema automático de contabilidad?	X				1,00
92	¿Dispone la entidad de los medios necesarios y espacio físico para el archivo y conservación de la documentación contable?	X				1,00
93	¿Se conserva la documentación contable de manera ordenada, para que sea accesible su revisión?	X				1,00
94	¿La contabilidad se lleva observando principios de contabilidad de general aceptación y/o regulaciones de la Superintendencia de Compañías?	X				1,00
95	¿Existen reglas claras para el ingreso de datos al sistema contable?	X				1,00
96	¿Los comprobantes ingresados a la contabilidad llevan la firma de la persona que realizó el registro?	X				2,00
97	¿Garantiza el sistema la no alteración de datos una vez que éstos han sido registrados?		X			4,00
98	¿En el departamento de contabilidad se lleva un registro actualizado y detallado de las inversiones?	X				1,00
99	¿Se comprueba antes del cierre del balance que se hayan registrado todas las provisiones y amortizaciones correspondientes?	X				1,00
100	¿Los estados financieros son suscritos por el Contador General, el Gerente General y el Auditor Interno?	X				2,00
<b>PRESUPUESTOS</b>						<b>1,71</b>
101	¿Se han definido las políticas para la elaboración del presupuesto?		X			2,00
102	¿Se analiza y aprueba el presupuesto antes del inicio del período presupuestado?	X				1,00
103	¿El Consejo de Administración conoce y aprueba el presupuesto?	X				1,00
104	¿Participan en la elaboración del presupuesto todos los jefes de área de la entidad?		X			2,00
105	¿Se comunican al Consejo de Administración las desviaciones presupuestarias?	X				2,00
106	¿Se realizan ajustes al presupuesto en forma justificada?	X				3,00
107	¿El Comité de Auditoría y el Auditor Interno realizan pruebas de cumplimiento al presupuesto?	X				1,00

**CUESTIONARIO DE EVALUACION DEL CONTROL INTERNO DE MMG TRUST ECUADOR S.A.**

No.	PREGUNTA	SI	NO	NA	OBSERVACIONES	RIESGO
<b>ACTIVIDADES DE CONTROL</b>						
<b>CAJA BANCOS</b>						<b>1,33</b>
108	¿Los depósitos de efectivo son efectuados bajo medidas de seguridad?	X				1,00
109	¿Se incluyen en los arqueos todos los valores como ser: efectivo y cheques.?	X				1,00
110	¿Los recibos de ingreso a la caja expedidos están firmados por la persona responsable?	X				1,00
111	¿El fondo de Caja Chica fue autorizados por la Gerencia General?	X				1,00
112	¿Se giran todos los cheques a nombre del beneficiario?	X				2,00
113	¿Se registran por lo menos dos firmas en los cheques girados?	X				1,00
114	¿Se firman los cheques únicamente después de ser elaborados?	X				2,00
115	¿Los cheques anulados son mutilados en forma tal, que no puedan ser utilizados?	X				1,00
116	¿Se acompañan los comprobantes relativos a los cheques cuando se presentan para firma?	X				1,00
117	¿Las conciliaciones Bancarias son revisadas y autorizadas por un personal independiente de quien las elabora?	X				2,00
118	¿Son diferentes las personas que elaboran los cheques de quienes aprueban los pagos?	X				2,00
119	¿Las personas que firman cheques están autorizadas por el Consejo de Administración?	X				1,00
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>						<b>1,75</b>
120	¿Se encuentran claramente definidas las causas por las que han de aceptarse cuentas por cobrar?	X				1,00
121	¿Existe documentación adecuada y suficiente de cada partida registrada en esta cuenta?	X				2,00
122	¿Son considerados los saldos de esta cuenta en el análisis de la Comisión de activos de Riesgo y se realizan provisiones?	X				2,00
123	¿Existe un control detallado de las Cuentas por Cobrar?	X				2,00

ACTIVOS FIJOS					1,83
124	¿Es autorizada y aprobada la adquisición de los activos fijos por la instancia correspondiente delegada por la Junta Directiva?	X			1,00
125	¿Existe un reglamento que norme el uso de los activos fijos?	X			2,00
126	¿Se ha designado una persona para el control de los activos fijos?		X		4,00
127	¿El valor de las reparaciones y mantenimiento son cargados directamente al gasto?	X			1,00
128	¿Se ha delegado la custodia de activos fijos a los empleados mediante una acta de entrega-recepción?	X			2,00
129	¿La política de depreciación está de acuerdo con las disposiciones legales?	X			1,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR					1,60
130	¿Las obligaciones contraídas están debidamente autorizadas?	X			1,00
131	¿Los documentos que respaldan las obligaciones de la entidad, a terceros son firmados por funcionarios autorizados?	X			1,00
132	¿La entidad cumple puntualmente con sus obligaciones?	X			3,00
133	¿Existe registro para el control de Proveedores?	X			2,00
134	¿Las obligaciones bancarias se encuentran autorizadas por el Consejo de Administración?	X			1,00

**CUESTIONARIO DE EVALUACION DEL CONTROL INTERNO DE MMG TRUST ECUADOR S.A.**

No.	PREGUNTA	SI	NO	NA	OBSERVACIONES	RIESGO
<b>INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN</b>						
<b>NORMATIVIDAD INTERNA</b>						<b>1,80</b>
135	¿Se ejecutan procedimientos de evaluación a los integrantes del área de sistemas?	X				2,00
136	¿Están adecuadamente segregadas las tareas entre el personal del área de sistemas y de las áreas usuarias?	X				2,00
137	¿Existen políticas de entrenamiento y de desarrollo de personal para el área de sistemas?		X			3,00
<b>DESARROLLO DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN</b>						<b>2,25</b>
138	¿Están asignadas las tareas y responsabilidades específicas a cada persona del área de operaciones?	X				2,00
139	¿Se han definido procedimientos para la programación de las solicitudes de procesamiento de información?	X				1,00
140	¿Existen procedimientos de recuperación de información y son probados periódicamente?	X			NO SON PROBADOS PERIODICAMENTE	3,00
141	¿Se han definido procedimientos para la creación de respaldos de la información?	x			NO SON PROBADOS PERIODICAMENTE	3,00
<b>RESPALDO DE LA INFORMACIÓN</b>						<b>1,60</b>
142	¿Se han definido procedimientos de recuperación de respaldos?	X			NO SON PROBADOS PERIODICAMENTE	3,00
143	¿Existen procedimientos para el mantenimiento de UPS, prueba y activación?	X				2,00
144	¿Se han definido estrategias para la protección de los respaldos?	X				2,00
145	¿Se guarda periódicamente un respaldo de la información y los programas fuera de la entidad?		X			4,00
<b>SEGURIDAD FISICA DE LA INFORMACIÓN</b>						<b>1,80</b>
146	¿Se restringe el acceso a las instalaciones de la entidad (Edificio, sala de servidores)?	X				2,00
147	¿Se restringe y controla el acceso a la sala del servidor principal?	X				2,00
148	¿Se impide y controla el acceso a las computadoras?	X				2,00
149	¿Existen detectores de humo, fuego y equipo de seguridad, y se prueban periódicamente?	X				2,00
150	¿Se restringe el acceso a Internet?	x				1,00

SEGURIDAD LÓGICA DE LA INFORMACIÓN						1,78
151	¿Se han establecido políticas generales de seguridad y políticas de seguridad de los datos y la información?	X				2,00
152	¿Estándares para la configuración de parámetros de seguridad en los sistemas de información (usuarios, grupos, validaciones)?	X				2,00
153	¿Se usan tablas de autorización para impedir el acceso a las aplicaciones de software?	X				1,00
154	¿Se ha designado al responsable por el cumplimiento de las políticas y procedimientos de seguridad de la información?	X				1,00
155	¿Se actualizan los accesos a los sistemas de información en el caso de retiro de empleados?	X				2,00
156	¿Se usan claves e identificadores personales para restringir el acceso a los comandos del sistema operativo?	X				2,00
157	¿Se usan claves e identificadores personales para restringir el acceso a los datos?	X				1,00
158	¿Se cambian las claves periódicamente?		X			4,00
159	¿Se han definido estándares para el uso de software antivirus en computadores personales y servidores?	X				1,00



CUESTIONARIO DE EVALUACION DEL CONTROL INTERNO DE MMG TRUST ECUADOR S.A.						
No.	PREGUNTA	SI	NO	NA	OBSERVACIONES	RIESGO
<b>MONITOREO Y CONTROL</b>						
<b>ACTIVIDADES DE MONITOREO OPERACIONAL</b>						<b>2,00</b>
160	¿Se realizan comparaciones mensuales de los saldos que se acumulan en las unidades operativas con los que se registran en contabilidad?		X		NO CUENTAN CON UN SISTEMA QUE PERMITA ESTE TIPO DE COMPARACIONES	3,00
161	¿Los datos registrados en los sistemas de información se comparan con los inventarios físicos de los activos fijos y los registros contables por lo menos, una vez cada año?		X			3,00
162	¿Los informes de inspección del ente de control, corroboran el cumplimiento de las regulaciones; y/o sus observaciones y recomendaciones no revelan situaciones que pongan en riesgo la marcha institucional y permanencia de los directivos y/o ejecutivos?	X				1,00
163	¿Las operaciones de rutina, incluyen actividades de supervisión y se deja evidencia de la misma, en la documentación que respalda el proceso. Por ejemplo: Firmas de responsabilidad sobre: autorización, aprobación, control, registro, recibí conforme?	X				1,00
<b>AUDITORIA EXTERNA</b>						<b>1,00</b>
164	¿Se realizan auditorías externas anuales a los estados financieros?	X				1,00
165	¿El auditor externo es designado por la Asamblea General de Representantes?	X				1,00
166	¿El auditor externo no se encuentra vinculado por propiedad, gestión o presunción con la entidad?	X				1,00
167	¿El auditor externo tienen acceso en todo tiempo a los registros contables de la entidad y pueden requerir de los administradores la información, documentación, análisis, conciliaciones y explicaciones necesarias, para el cumplimiento de sus funciones?	X				1,00
168	¿Los informes del auditor externo son conocidos por El Consejo de Administración y el comité de Auditoría, en forma simultánea al conocimiento de la Gerencia?	X				1,00
169	¿El Comité de Auditoría, realiza el seguimiento de las observaciones y recomendaciones presentadas por el auditor externo?	X				1,00
170	¿El último ejercicio auditado por un auditor externo obtuvo un informe calificado (Limpio, razonable, sin salvedades)?	X				1,00
<b>CONSEJO DE ADMINISTRACION</b>						<b>1,00</b>
171	¿El Consejo de Administración está conformado por socios que tengan conocimientos y/o experiencia en administración financiera?	X				1,00
172	¿El Consejo de Administración aprueba el presupuesto del ejercicio económico?	X				1,00
173	¿El Consejo de Administración aprueba las políticas sobre provisiones que debe mantener la entidad?	X				1,00
174	¿El Consejo de Administración aprueba el Plan Operativo preparado por la Gerencia?	X				1,00
175	¿El Consejo de Administración presenta para la aprobación de la Asamblea General los estados financieros y su informe de labores?	X				1,00

<b>Elaborado por: Belén Espinoza</b>	<b>Revisado por: Roxana Cedeño</b>
<b>Fecha: 20-01-2015</b>	<b>Fecha: 20-01-2015</b>

## Anexo 2.2.1 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI1

<b>Empresa: MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>Componente: Fideicomiso Fideza</b> <b>Periodo: Del 1 de Enero del 2013 al 31 de Diciembre del 2013</b>			<b>PT# ESCI 1</b>
<b>Cuestionario de Control Interno con Enfoque Financiero</b>	<b>PT</b>	<b>SI/NO</b>	<b>CT</b>
	<b>10</b>		<b>9</b>
1. ¿La persona que lleva la contabilidad del Fideicomiso es independiente de la persona que lo administra?	1	SI	1
2. ¿La persona que administra el Fideicomiso es independiente de la persona aprueba los pagos por las liberaciones?	1	SI	1
3. ¿Para la aprobación de cheques, existe más de una firma que lo autorice?	1	SI	1
4. ¿El sistema informático de contabilidad se ajusta a los requerimientos del Fideicomiso?	1	SI	1
5. ¿Existen reglas claras para el ingreso de datos al sistema contable?	1	SI	1
6. ¿Las declaraciones de impuestos se suben en la fecha que corresponden?	1	SI	1
7. ¿Garantiza el sistema la no alteración de datos una vez que éstos han sido registrado?	1	SI	1
8. ¿La información del sistema contable se respalda periódicamente? Ver Anexo 1.22	1	SI	1
9. ¿Existe un manual de políticas contables formalizado?	1	NO	0
10. ¿Los cierres contables se realizan en la fecha que corresponde?	1	SI	1
<b>CALIFICACIÓN TOTAL = CT</b>			<b>9</b>
<b>PONDERACIÓN TOTAL = PT</b>			<b>10</b>
<b>NIVEL DE CONFIANZA: NC= CT/PT x 100</b>	<b>9/10x100=</b>		<b>90%</b>
<b>NIVEL DE RIESGO = 100% - NC%</b>	<b>100%-90%=</b>		<b>10%</b>
<b>Elaborado por: Belén Espinoza</b>	<b>Revisado por: Roxana Cedeño</b>		
<b>Fecha: 20-01-2015</b>	<b>Fecha: 20-01-2015</b>		

## Anexo 2.2.2 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI2

<b>Empresa: MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>Componente: Fideicomiso Fideza</b> <b>Periodo: Del 1 de Enero del 2013 al 31 de Diciembre del 2013</b>			<b>PT# ESCI 2</b>
<b>Cuestionario de Control Interno con Enfoque de Control Interno</b>	<b>PT</b>	<b>SI/NO</b>	<b>CT</b>
	<b>9</b>		<b>6</b>
1. ¿Se evidenció la escritura de constitución del fideicomiso donde describe su objeto? Ver Anexo 1.12 Escritura de constitución del Fideicomiso	1	SI	1
2. ¿Los pagos por concepto de honorarios están al día?	1	NO	0
3. ¿Remiten a la Superintendencia de Compañías la información que esta entidad solicite para efectos de control?	1	SI	1
4. ¿Consta la inscripción del bien en el registro de la propiedad? Ver Anexo 1.11 Certificado Registro de la Propiedad	1	SI	1
5. ¿Se cuenta con una herramienta que permita identificar y actualizar el registro de predios actualizado?	1	NO	0
6. ¿Se mantiene el patrimonio autónomo que se configura por la constitución del Fideicomiso Mercantil, separado de su propio patrimonio, de la Constituyente y de los Beneficiarios, así como de los demás negocios fiduciarios que administre; llevar una contabilidad separada del mismo?	1	SI	1
7. ¿La contabilidad es sistematizada?	1	SI	1
8. ¿Se cuenta con un estado de obligaciones actualizado? Ver Anexo 1.5 Rendición de Cuentas 2012	1	NO	0
9. ¿La documentación legal del fideicomiso está debidamente archivada?	1	SI	1
<b>CALIFICACIÓN TOTAL = CT</b>			<b>6</b>
<b>PONDERACIÓN TOTAL = PT</b>			<b>9</b>
<b>NIVEL DE CONFIANZA: NC= CT/PT x 100</b>	<b>8/12x100=</b>		<b>67%</b>
<b>NIVEL DE RIESGO = 100% - NC%</b>	<b>100%-67%=</b>		<b>33%</b>
<b>Elaborado por: Belén Espinoza</b>	<b>Revisado por: Roxana Cedeño</b>		
<b>Fecha: 20-01-2015</b>	<b>Fecha: 20-01-2015</b>		

### Anexo 2.2.3 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI3

<b>Empresa: MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>Componente: Fideicomiso Fideza</b> <b>Periodo: Del 1 de Enero del 2013 al 31 de Diciembre del 2013</b>			<b>PT# ESCI 3</b>
<b>Cuestionario de Control Interno con Enfoque de Cumplimiento</b>	<b>PT</b>	<b>SI/NO</b>	<b>CT</b>
	<b>10</b>		<b>8</b>
1. ¿La Compañía cuenta con una Política o Manual para prevenir el lavado de Activos?	1	SI	1
2. ¿En caso de tener un Manual para la prevención de lavado de activos el mismo se encuentra aprobado por la Junta y es difundido a todos los colaboradores? Ver Anexo 1.21	1	SI	1
3. ¿La Compañía ha definido procedimientos para prevenir el lavado de activos? Ver Anexo 1.21	1	SI	1
4. ¿Previo a la firma de las escrituras del fideicomiso se realizó el análisis de debida diligencia a los Constituyentes del fideicomiso?	1	NO	0
5. ¿El Manual para prevenir el lavado de activos fue presentado al organismo de control para su revisión? Ver Anexo 1.21	1	SI	1
6. ¿La Compañía ha establecido procedimientos para cumplir con los pagos de predios y demás impuestos?	1	SI	1
7. ¿La compañía envía las rendiciones de cuentas a los constituyentes del fideicomiso en la fecha que corresponde? Ver Anexo 1.15	1	NO	0
8. ¿La rendición de cuentas elaborada por la fiduciaria considera en su redacción lo requerido en la Ley de Mercado de Valores?	1	SI	1
9. ¿La Compañía cuenta con un Código de Ética?	1	SI	1
10. ¿Código de Ética fue presentado al organismo de control para su revisión? Ver Anexo 1.21	1	SI	1
<b>CALIFICACIÓN TOTAL = CT</b>			<b>10</b>
<b>PONDERACIÓN TOTAL = PT</b>			<b>8</b>
<b>NIVEL DE CONFIANZA: NC= CT/PT x 100</b>		<b>8/10x100=</b>	<b>80%</b>
<b>NIVEL DE RIESGO = 100% - NC%</b>		<b>100%-80%=</b>	<b>20%</b>
<b>Elaborado por: Belén Espinoza</b>	<b>Revisado por: Roxana Cedeño</b>		
<b>Fecha: 20-01-2015</b>	<b>Fecha: 20-01-2015</b>		

## Anexo 2.2.4 Evaluación del Control Interno del Fideicomiso PT# ESCI4

<b>Empresa: MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>Componente: Fideicomiso Fideza</b> <b>Periodo: Del 1 de Enero del 2013 al 31 de Diciembre del 2013</b>			<b>PT# ESCI4</b>
<b>Cuestionario de Control Interno con Enfoque de Gestión</b>	<b>PT</b>	<b>SI/NO</b>	<b>CT</b>
	<b>9</b>		<b>6</b>
1. ¿La compañía cuenta con indicadores de desempeño para evaluar el logro de objetivos?	1	NO	0
2. ¿Se evalúa periódicamente la gestión del personal?	1	NO	0
3. ¿Existe un manual de procedimientos para cada puesto?	1	SI	1
4. ¿La compañía monitorea el nivel de satisfacción de sus clientes?	1	SI	1
5. ¿La compañía cuenta con sistemas de motivación al personal y compensaciones?	1	SI	1
6. ¿Existe un presupuesto?	1	SI	1
7. ¿La compañía evalúa al finalizar el año el cumplimiento del presupuesto?	1	SI	1
8. ¿Las instalaciones y herramientas son adecuadas para el desempeño de las funciones de la fiduciaria?	1	SI	1
9. ¿El personal asignado al área de administración fiduciaria cuenta con el perfil requerido?	1	SI	1
<b>CALIFICACIÓN TOTAL = CT</b>			<b>7</b>
<b>PONDERACIÓN TOTAL = PT</b>			<b>9</b>
<b>NIVEL DE CONFIANZA: NC= CT/PT x 100</b>	<b>7/9x100=</b>		<b>78%</b>
<b>NIVEL DE RIESGO = 100% - NC%</b>	<b>100%-78%=</b>		<b>22%</b>
<b>Elaborado por: Belén Espinoza</b>	<b>Revisado por: Roxana Cedeño</b>		
<b>Fecha: 20-01-2015</b>	<b>Fecha: 20-01-2015</b>		

## Anexo 2.3 Plan de Auditoría PT# IPA

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A. INFORME DE PLANEACION DE AUDITORÍA</b>		<b>PT# IPA</b>
<b>Título o Subtítulo</b>	<b>Contenido</b>	<b>Anexos o Ref. P/T</b>
<b>Motivo de la Auditoría</b>	Obtener una evaluación global de un fideicomiso relevante en la organización	Anexo1.2 : Orden de trabajo
<b>Objetivos de la Auditoría</b>	Realizar un examen de auditoría integral al Fideicomiso de Garantía Fideza de la empresa MMG Trust Ecuador S.A.	Anexo1.2 : Orden de trabajo
<b>Alcance de la Auditoría</b>	El periodo cubierto en la auditoría es el 2013	Anexo1.2 : Orden de trabajo
<b>Antecedentes de la Auditoría</b>	Este examen especial de auditoría integral se realizara como requisito para culminar la maestría de auditoría integral	Anexo1.2 : Orden de trabajo
<b>Información de la organización</b>	MMG Trust Ecuador S.A. es una sociedad de Administración de Negocios Fiduciarios y Agente de Manejo de Titularizaciones, constituida en el Ecuador, autorizada por la Intendencia de Mercado de Valores a funcionar como Administradora de Negocios Fiduciarios mediante Resolución No. 03-G-IMV-0003893 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores el 16 de junio del 2003	PT# AG
<b>Objeto social</b>	MMG Trust S.A., es una sociedad	PT# AG

	anónima que tiene como objeto social único administrar negocios fiduciarios, y actuar como Agente de Manejo y pago en procesos de Titularización, de conformidad con la ley.	
<b>Accionistas y capital societario</b>	Coraltei Sociedad Anónima 99,75% y MMG Holding (Belize) Ltd. 0,25%	Reporte de accionistas de la SIC
<b>Objetivos Institucionales</b>	Tiene como objetivo principal mantenerse y afianzarse como la Fiduciaria más sólida y rentable del mercado, líder en la prestación de servicios y productos fiduciarios, mediante una excelente capacidad de atención y la utilización de una tecnología de punta, que permita a los clientes satisfacer sus necesidades de manera oportuna y segura, basados en los más altos principios de ética profesional y comercial	PT# AG
<b>Principales Políticas</b>	En el reglamento interno de la compañía constan las principales políticas que regulan las actividades diarias	PT# AG
<b>Principales actividades e instalaciones</b>	La compañía administra fideicomisos de garantía, de administración, de titularización e inmobiliarios, la oficina principal está ubicada en Guayaquil y tiene una sucursal en Quito	
<b>Factores económicos generales</b>	La compañía tiene una economía sana, sus índices de rentabilidad son buenos y año a año aumenta el	PT# AG

	número de negocios que administra y con ello aumenta sus ingresos	
<b>Sistema Contable</b>	El sistema contable es automatizado y cumple con los protocolos de seguridad	PT # ESCI
<b>Otros sistemas</b>	Todos los sistemas operan correctamente	PT # ESCI
<b>Sistemas de información</b>	El sistema de información funciona adecuadamente y su fluye de arriba hacia abajo y a lo largo y ancho de la organización	PT # ESCI
<b>Grado de confiabilidad de la información financiera</b>	Mediante la evaluación del SCI	PT # ESCI
<b>Puntos de interés de la auditoría</b>	Este Fideicomiso no ha sido auditado anteriormente	
<b>Resultado de la evaluación del control interno</b>	El SCI de la compañía es efectivo	PT # ESCI
<b>Enfoque de Auditoría</b>	El enfoque de la auditoría es de cumplimiento y mixto	PT # ESCI
<b>Criterio de selección de muestras</b>	El muestreo será aleatorio	
<b>Programa de auditoría</b>	El programa de auditoría comprende los enfoques de control, cumplimiento, gestión y financiera	PT # PEEAI
<b>Tiempo estimado</b>	3 meses	
<b>Elaborado por: Belen Espinoza</b>		<b>Revisado por: Roxana Cedeño</b>
<b>Fecha: 20-01-2015</b>		<b>Fecha: 20-01-2015</b>



## Anexo 2.4 Programa de Auditoría PT# PEEAI

MMG TRUST ECUADOR S.A			PT # PEEAI	
PROGRAMA INICIAL DEL EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA INTEGRAL				
COMPONENTE: FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA				
PERIODO: DEL 1 DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013				
<b>OBJETIVO</b>				
Evaluar aspectos financieros, de control interno, de cumplimiento y de gestión al Fideicomiso de Garantía Fideza.				
No	Procedimientos	Ref. P/T	Hecho por	Fecha
<b>Auditoría Financiera</b>				
1	Determinar el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque financiero	ESCI 1	BE	17/11/2014
2	Elaborar la matriz de riesgo con enfoque financiero	MRF	BE	18/11/2014
3	Elaborar el Programa de Trabajo para la Auditoría Financiera	PAF	BE	24/11/2014
<b>Auditoría de Control Interno</b>				
4	Determinar el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque de control interno	ESCI 2	BE	17/11/2014
5	Elaborar la matriz de riesgo con enfoque de control interno	MRCI	BE	18/11/2014
6	Elaborar el Programa de Trabajo para la Auditoría de Control Interno	PACI	BE	24/11/2014
<b>Auditoría de Cumplimiento</b>				
7	Determinar el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque de cumplimiento	ESCI 3	BE	17/11/2014
8	Elaborar la matriz de riesgo con enfoque de cumplimiento	MRCI	BE	18/11/2014
9	Elaborar el Programa de Trabajo para la Auditoría de Cumplimiento	PAC	BE	24/11/2014
<b>Auditoría de Gestión</b>				
10	Determinar el nivel de confianza y riesgo del fideicomiso con enfoque de gestión	ESCI 4	BE	17/11/2014
11	Elaborar la matriz de riesgo con enfoque de gestión	MRG	BE	18/11/2014
12	Elaborar el Programa de Trabajo para la Auditoría de Gestión	PAG	BE	24/11/2014

<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

#### Anexo 2.4.1 Programa de Auditoría Financiera PT# PAF

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A</b> <b>PROGRAMA DE AUDITORÍA FINANCIERA</b> <b>COMPONENTE: FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>PERIODO: DEL 1 DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>			<b>PT # PAF</b>	
<b>OBJETIVO</b>				
Verificar la veracidad, integridad y correcta valuación de los valores reflejados en el estado financiero del fideicomiso				
No	Procedimientos	Ref. P/T	Hecho por	Fecha
<b>Auditoría Financiera</b>				
1	Obtener el estado financiero a Diciembre del 2013	<b>Figura 17 y Figura 18</b>	BE	17/11/2014
2	Realizar un análisis horizontal del estado financiero en relación al año anterior y verificar los saldos de las cuentas	<b>AC-EF</b>	BE	18/11/2014
3	Verificar los saldos de las cuentas mediante pruebas sustantivas y de cumplimiento	<b>PS-RT PS-RSYA LD-AP</b>	BE	24/11/2014
4	Analizar la correcta aplicación de las NIIFs y Ley tributaria	<b>Notas Explicativas</b>	BE	25/11/2014
<b>Conclusiones</b>				
5	Documentar los Hallazgos	<b>HH</b>	BE	07/01/2015
6	Elaborar el Informe del Examen Especial de Auditoria Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza	<b>IEEAI</b>	BE	08/01/2015
7	Presentar el Informe al Consejo de Administración		BE	09/01/2015
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza			<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño	
<b>Fecha:</b> 20-01-2015			<b>Fecha:</b> 20-01-2015	

## Anexo 2.4.2 Programa de Auditoría de Control Interno PT# PACI

MMG TRUST ECUADOR S.A PROGRAMA DE AUDITORÍA DE CONTROL INTERNO COMPONENTE: FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA PERIODO: DEL 1 DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		PT # PACI		
OBJETIVO				
Evaluar el funcionamiento del control interno del fideicomiso				
No	Procedimientos	Ref. P/T	Hecho por	Fecha
Auditoría de Control Interno				
1	Solicitar al administrador un detalle de las gestiones implementadas para asegurar el control interno en el Fideicomiso	RAA	BE	28/11/2014
2	Elaborar una hoja descriptiva de las gestiones implementadas para asegurar el control interno en el Fideicomiso	HD-AF	BE	01/12/2014
3	Efectuar una prueba sustantiva al proceso de liberación de bienes	PS-LB	BE	05/12/2014
4	Efectuar una prueba de cumplimiento al proceso de pagos	PC1	BE	07/12/2014
Conclusiones				
5	Documentar los Hallazgos	HH	BE	07/01/2015
6	Elaborar el Informe del Examen Especial de Auditoria Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza	IEEAI	BE	08/01/2015
7	Presentar el Informe al Consejo de Administración		BE	09/01/2015
Elaborado por: Belén Espinoza		Revisado por: Roxana Cedeño		
Fecha: 20-01-2015		Fecha: 20-01-2015		

### Anexo 2.4.3 Programa de Auditoría de Cumplimiento PT# PAC

MMG TRUST ECUADOR S.A				PT # PAC	
PROGRAMA DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO					
COMPONENTE: FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA					
PERIODO: DEL 1 DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013					
OBJETIVO					
Verificar el cumplimiento de la normativa aplicable al fideicomiso					
No	Procedimientos	Ref. P/T	Hecho por	Fecha	
Auditoría de Cumplimiento					
1	Verificar el cumplimiento de la información legal aplicable	ECNL	BE	12/12/2014	
2	Verificar el cumplimiento de las principales instrucciones fiduciarias contempladas en la escritura del Fideicomiso	ECIF	BE	17/12/2014	
Conclusiones					
3	Documentar los Hallazgos	HH	BE	07/01/2015	
4	Elaborar el Informe del Examen Especial de Auditoria Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza	IEEAI	BE	08/01/2015	
5	Presentar el Informe al Consejo de Administración		BE	09/01/2015	
Elaborado por: Belén Espinoza			Revisado por: Roxana Cedeño		
Fecha: 20-01-2015			Fecha: 20-01-2015		

**Anexo 2.4.4 Programa de Auditoría de Gestión PT# PAG**

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A</b> <b>PROGRAMA DE AUDITORÍA DE GESTION</b> <b>COMPONENTE: FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>PERIODO: DEL 1 DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>				<b>PT # PAG</b>	
<b>OBJETIVO</b>					
Evaluar la eficiencia, eficacia y calidad de la administración					
No	Procedimientos	Ref. P/T	Hecho por	Fecha	
<b>Auditoría de Gestión</b>					
1	Obtener el Plan Operativo y diseñar los indicadores de eficiencia y eficacia	<b>Figura 18</b>	BE	22/12/2014	
2	Elaborar el tablero de indicadores	<b>TI</b>	BE	23/12/2014	
3	Evaluar el nivel de satisfacción del personal	<b>EP</b>	BE	29/12/2014	
<b>Conclusiones</b>					
4	Documentar los Hallazgos	<b>HH</b>	BE	07/01/2015	
5	Elaborar el Informe del Examen Especial de Auditoria Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza	<b>IEEAI</b>	BE	08/01/2015	
6	Presentar el Informe al Consejo de Administración		BE	09/01/2015	
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza			<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño		
<b>Fecha:</b> 20-01-2015			<b>Fecha:</b> 20-01-2015		

## Anexo 2.5 Matriz de Riesgo PT# MRF

MMG TRUST ECUADOR S.A. FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA ALCANCE: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 MATRIZ DE RIESGO CON ENFOQUE FINANCIERO					PT# MRF		
Actividades	Nivel de Riesgo				Control Clave	Enfoque Cumplimiento	Enfoque Sustantivo
	Inherente	Alto	Control	Alto			
Verificar el saldo del rubro Terrenos que se refleja en estados financiero	La cuenta se afecta por la liberación de bienes		Se puede omitir contar con la instrucción de liberación debidamente firmada		Liberación de Bienes		Verificar que el proceso de liberación de bienes se haya desarrollado correctamente y que consten las instrucciones de liberación
Verificar el saldo del rubro Aportes y Superávit que se refleja en estados financiero	Inherente	Alto	Control	Alto			
	Estos rubros están afectados por la instrucción del administrador sobre la proporción en que se da de baja		Se puede omitir dar la instrucción de afectación de la cuenta		Prorrateso de valores		Constatar que las disminuciones correspondan a los valores estipulados en el cálculo de proporción
Verificar el cumplimiento de las políticas contables y su alineamiento con la NNIF	Inherente	Medio	Control	Medio			
	Existen cuentas que por disposiciones de NIIF tienen tratamiento especial		El control interno puede omitir el establecimiento de las políticas necesarias		Políticas Contables	Verificar que las cuentas presentadas en el estado financiero estén acorde a las Niif	
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza					<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño		
<b>Fecha:</b> 20-01-2015					<b>Fecha:</b> 20-01-2015		

## Anexo 2.5.1 Matriz de Riesgo PT# MRCI

MMG TRUST ECUADOR S.A. FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA ALCANCE: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 MATRIZ DE RIESGO CON ENFOQUE DE CONTROL INTERNO					PT# MRCI		
Actividades	Nivel de Riesgo				Control Clave	Enfoque Cumplimiento	Enfoque Sustantivo
	Inherente	Bajo	Control	Alto			
Constar que los pagos realizados por cada liberación correspondan a cronograma de pagos			Los valores cancelados pueden estar incorrectos		Cronograma de pagos	Verificar que los valores desembolsados correspondan a lo contemplado en el cronograma de pagos	
Determinar si existe soporte de los pagos realizados			Podría omitirse soportar los pagos		Acta de entrega y recepción de cheque	Verificar que los valores desembolsados cuenten con el acta de entrega recepción del cheque	
Evaluar el control interno del proceso administrativo del fideicomiso			El negocio exige que la administración realice constante seguimiento		Proceso Administrativo		Determinar mediante prueba de recorrido que el proceso administrativo mantenga un adecuado control interno
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza				<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño			
<b>Fecha:</b> 20-01-2015				<b>Fecha:</b> 20-01-2015			

## Anexo 2.5.2 Matriz de Riesgo PT# MRC

MMG TRUST ECUADOR S.A. FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA ALCANCE: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 MATRIZ DE RIESGO CON ENFOQUE DE CUMPLIMIENTO					PT# MRC		
Actividades	Nivel de Riesgo				Control Clave	Enfoque Cumplimiento	Enfoque Sustantivo
	Inherente	Alto	Control	Bajo			
Legislación Aplicable	Inherente	Alto	Control	Bajo	Legislación Aplicable	Identificar las principales normas legales que aplican al negocio y verificar su cumplimiento	
	El negocio fiduciarios está sujeto a constantes exigencias legales						
Cumplimiento de las instrucciones fiduciarias	Inherente	Bajo	Control	Alto	Documentación Legal del Fideicomiso	Evidenciar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.	
			Debido al gran volumen de fideicomisos administrados, se puede omitir la ejecución de instrucciones fiduciarias				
Controles para evitar el lavado de activo	Inherente	Alto	Control	Medio	Debidas Diligencias y Constancias		Determinar si la compañía dispone de procedimientos para prevenir el lavado de activos como la realización de las debidas diligencias y constancias
	El negocio fiduciario es un medio atractivo para el acometimiento de delitos como lavado de activos		Controles implementados por la compañía				
Elaborado por: Belén Espinoza					Revisado por: Roxana Cedeño		
Fecha: 20-01-2015					Fecha: 20-01-2015		



**Anexo 2.5.3 Matriz de Riesgo PT# MRG**

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>ALCANCE: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b> <b>MATRIZ DE RIESGO CON ENFOQUE DE GESTION</b>					PT# MRG		
Actividades	Nivel de Riesgo				Control Clave	Enfoque Cumplimiento	Enfoque Sustantivo
Nivel de satisfacción del personal	<b>Inherente</b>	alto	<b>Control</b>	Alto	Encuesta		Realizar una encuesta para determinar el nivel de satisfacción del personal administrativo
	El factor motivacional también depende de factores ajenos a la empresa		Existen indicadores de desempeño del personal que se deben monitorear constantemente				
Evaluar el cumplimiento de objetivos	<b>Inherente</b>	Alto	<b>Control</b>	Alto	Objetivos Operativos		Verificar mediante indicadores de gestión la eficiencia, eficacia de la compañía en cuanto al logro de objetivos
	Por la premura de objetivos financieros se descuidan otros aspectos importantes		Se debe monitorear el logro de los objetivos operativos				
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza				<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño			
<b>Fecha:</b> 20-01-2015				<b>Fecha:</b> 20-01-2015			

## Anexo 2.6 Análisis Comparativo de Estado Financiero PT# AC-EF

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA INTEGRAL AL</b> <b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>ANÁLISIS HORIZONTAL DE LOS AÑOS 2012 Y 2013</b>	<b>PT # AC-EF</b>
---	-------------------

MMG TRUST ECUADOR S.A.							
FIDEICOMISO FIDEZA							
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA							
Cuenta		al 2012		al 2013		variacion 2013 - 2012	
Numero Cuenta	Descripcion	valor	%	valor	%	valor	%
<u>1</u>	ACTIVO	\$ 670.422,90		\$ 467.538,75		\$ (202.884,15)	-30,26%
<u>10</u>	ACTIVO CORRIENTE	\$ 339,79	0,05%	\$ 339,79	0,07%	\$ -	0,00%
<u>1001</u>	ACTIVO DISPONIBLE	\$ 339,79	0,05%	\$ 339,79	0,07%	\$ -	0,00%
<u>100101</u>	CAJA	\$ 339,79	0,05%	\$ 339,79	0,07%	\$ -	0,00%
<u>10010101</u>	MONEDA DE CURSO LEGAL	\$ 339,79	0,05%	\$ 339,79	0,07%	\$ -	0,00%
<u>1001010101</u>	DOLARES	\$ 339,79	0,05%	\$ 339,79	0,07%	\$ -	0,00%
<u>17</u>	ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 670.083,11	99,95%	\$ 467.198,96	99,93%	\$ (202.884,15)	-30,28%
<u>1702</u>	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 670.083,11	99,95%	\$ 467.198,96	99,93%	\$ (202.884,15)	-30,28%
<u>170201</u>	TERRENOS	\$ 670.083,11	99,95%	\$ 467.198,96	99,93%	\$ (202.884,15)	-30,28%
<u>17020101</u>	TERRENOS	\$ 670.083,11	99,95%	\$ 467.198,96	99,93%	\$ (202.884,15)	-30,28%
<u>3</u>	PATRIMONIO NETO	\$ 670.422,90		\$ 467.538,75		\$ (202.884,15)	-30,26%
<u>31</u>	CAPITAL	\$ 22.515,81	3,36%	\$ 16.001,45	3,42%	\$ (6.514,36)	-28,93%
<u>3104</u>	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	\$ 22.515,81	3,36%	\$ 16.001,45	3,42%	\$ (6.514,36)	-28,93%
<u>310407</u>	APORTES RECIBIDOS	\$ 22.515,81	3,36%	\$ 16.001,45	3,42%	\$ (6.514,36)	-28,93%
<u>34</u>	RESERVAS	\$ 648.567,30	96,74%	\$ 452.197,51	96,72%	\$ (196.369,79)	-30,28%
<u>3403</u>	RESERVA POR VALUACIÓN	\$ 648.567,30	96,74%	\$ 452.197,51	96,72%	\$ (196.369,79)	-30,28%
<u>340302</u>	RESERVA POR VALUACIÓN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 648.567,30	96,74%	\$ 452.197,51	96,72%	\$ (196.369,79)	-30,28%
<u>34030201</u>	SUPERAVIT POR VALUACION DE ACTIVOS FIJOS	\$ 648.567,30	96,74%	\$ 452.197,51	96,72%	\$ (196.369,79)	-30,28%
<u>38</u>	RESULTADOS	\$ (660,21)	-0,10%	\$ (660,21)	-0,14%	\$ -	0,00%
<u>3802</u>	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIIF'S POR PRIMERA VEZ	\$ (660,21)	-0,10%	\$ (660,21)	-0,14%	\$ -	0,00%
<u>380201</u>	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIIF'S POR PRIMERA VEZ	\$ (660,21)	-0,10%	\$ (660,21)	-0,14%	\$ -	0,00%
	UTILIDAD O PERDIDA DE EJERCIO	\$ -		\$ -		\$ -	

<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

## Anexo 2.7 Prueba Sustantiva al rubro terrenos PT# PS-RT

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA INTEGRAL AL</b> <b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>Prueba Sustantiva al rubro terrenos</b>								<b>PT # PS-RT</b>	
---	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	--

Control de Restituciones - Sistema Administrativo											
COD	TIPO	Ubicacion	Ubicacion	Ubicacion	Descripción	Terreno	Edificio	Valor	Estado	Fecha Restauración	
<a href="#">5070</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 1	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 1	10.679,04	RESTITUIDO	21/02/2013	✓
<a href="#">5071</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 2	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 2	10.939,53	RESTITUIDO	21/03/2013	✓
<a href="#">5073</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 4	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 4	10.679,04	RESTITUIDO	20/05/2013	✓
<a href="#">5074</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 7	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 7	10.679,04	RESTITUIDO	01/02/2013	✓
<a href="#">5075</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2671	SOLAR SL. 1	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 1	9.344,16	RESTITUIDO	14/02/2013	✓
<a href="#">5083</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2671	SOLAR SL. 3	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 3	10.679,04	RESTITUIDO	17/10/2013	✓
<a href="#">5092</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2672	SOLAR SL. 4	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 4	10.679,04	RESTITUIDO	09/01/2013	✓
<a href="#">5094</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2672	SOLAR SL. 6	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 6	10.679,04	RESTITUIDO	20/11/2013	✓
<a href="#">5098</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 14	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 14	10.011,60	RESTITUIDO	07/06/2013	✓
<a href="#">5099</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 15	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 15	10.011,60	RESTITUIDO	28/08/2013	✓

<a href="#">5104</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 19	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 19	10.011,60	RESTITUIDO	22/04/2013	✓
<a href="#">5108</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 3	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 3	10.011,60	RESTITUIDO	04/09/2013	✓
<a href="#">5112</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2674	SOLAR SL. 13	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 13	10.901,52	RESTITUIDO	23/12/2013	✓
<a href="#">5133</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2675	SOLAR SL. 18	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 18	7.833,15	RESTITUIDO	07/11/2013	✓
<a href="#">5151</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 12	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 12	11.541,15	RESTITUIDO	25/11/2013	✓
<a href="#">5152</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 13	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 13	10.011,60	RESTITUIDO	20/02/2013	✓
<a href="#">5153</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 14	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 14	10.011,60	RESTITUIDO	31/05/2013	✓
<a href="#">5163</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 8	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 8	10.011,60	RESTITUIDO	23/08/2013	✓
<a href="#">5176</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2678	SOLAR SL. 8	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 8	9.733,50	RESTITUIDO	18/01/2013	✓
<a href="#">5191</a>	APORTE	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2680	SOLAR SL. 32	PARROQUIA TARQUI	LOMA VISTA	SL. 32	8.435,70	RESTITUIDO	31/05/2013	✓
<b>TOTAL</b>								<b>\$ 202.884,15</b>			

LIBRO MAYOR							
TIPO	NUMERO	DESCRIPCION	FECHA	DEBE	HABER	FECHA ADIC.	
Cuenta: 1101 TERRENOS							
AP	7	CIERRE CONTABLE 2012	2013-01-01 00:00:00	670.083,11	0,00	19/02/2013	
FD	39		2013-01-09 00:00:00	0,00	\$ 10.679,04	19/02/2013	▼
FD	40		2013-01-18 00:00:00	0,00	\$ 9.733,50	19/02/2013	▼
FD	41		2013-02-01 00:00:00	0,00	\$ 10.679,04	05/03/2013	▼
FD	42		2013-02-14 00:00:00	0,00	\$ 9.344,16	05/03/2013	▼
FD	43		2013-02-20 00:00:00	0,00	\$ 10.011,60	05/03/2013	▼
FD	44		2013-02-21 00:00:00	0,00	\$ 10.679,04	05/03/2013	▼
FD	45		2013-03-21 00:00:00	0,00	\$ 10.939,53	01/04/2013	▼
FD	46		2013-04-22 00:00:00	0,00	\$ 10.011,60	02/05/2013	▼
FD	47		2013-05-20 00:00:00	0,00	\$ 10.679,04	04/06/2013	▼
FD	48	RESTITUCION A FAVOR DE GERARDO AURELIO JARA: MZ. 2680 SOLAR	2013-05-31 00:00:00	0,00	\$ 8.435,70	04/06/2013	▼
FD	48	RESTITUCION A FAVOR DE PEDRO FACUY JARA: MZ. 2677 SOLAR 14	2013-05-31 00:00:00	0,00	\$ 10.011,60	04/06/2013	▼
FD	49	RESTITUCION A FAVOR DE LECNY HUACON: MZ. 2673 SOLAR 14	2013-06-03 00:00:00	0,00	\$ 10.011,60	01/07/2013	▼
FD	50	P/R RESTITUCION DEL SL 08 MZ 2677	2013-08-21 00:00:00	0,00	\$ 10.011,60	02/09/2013	▼
FD	51	RESTITUCION A FAVOR DE: JOHNNY MEDINA MZ. 2673 SOLAR 15	2013-08-26 00:00:00	0,00	\$ 10.011,60	02/09/2013	▼
FD	52	RESTITUCION A FAVOR JAMES GOROZABEL CANTOS MZ. 2673 SOLAR	2013-09-01 00:00:00	0,00	\$ 10.011,60	01/10/2013	▼
FD	53	RESTITUCION A FAVOR DE ERIKA HURTADO, MZ. 2671, SL. 3	2013-10-17 00:00:00	0,00	\$ 10.679,04	01/11/2013	▼
FD	54	RESTITUCION A FAVOR DE TITO MENENDEZ - MZ. 2675 SOLAR 18	2013-11-07 00:00:00	0,00	\$ 7.833,15	02/12/2013	▼
FD	55	RESTITUCION A FAVOR DE ALEXANDRA MENDOZA, MZ. 2672 SOLAR 6	2013-11-20 00:00:00	0,00	\$ 10.679,04	02/12/2013	▼
FD	56	RESTITUCION A FAVOR DE WALTER CAMPUZANO: MZ. 2677 SOLAR 12	2013-11-25 00:00:00	0,00	\$ 11.541,15	02/12/2013	▼
FD	57	RESTITUCION A FAVOR DE JACQUELINE GONZALEZ: MZ. 2674 SOLAR 1	2013-12-23 00:00:00	0,00	\$ 10.901,52	02/01/2014	▼
TOTALES				670.083,11	\$ 202.884,15		
VALOR SEGÚN CALCULO					\$ 467.198,96		
VALOR EN EFF					\$ 467.198,96		
DIFERENCIA					\$ -		

<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

Anexo 2.8 Prueba Sustantiva al rubro Superávit y al rubro Aportes PT# PS-RSYA

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b> <b>EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA INTEGRAL AL</b> <b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>Prueba Sustantiva al rubro Superávit y al rubro Aportes</b>	<b>PT # PS-RSYA</b>
---	---------------------

ANEXO											
A DICIEMBRE 31 DEL 2013											
CONCEPTO	ÁREA	UNIDAD	EXPRESADO EN DÓLARES					CLIENTE	APORTE	SUPERAVIT	
			V. UNITAR	V. TOTAL							
Manzana 2670 -Solar 1	115,20	m²	103,00	11.865,60	0,36	10.679,04	21/02/2013 STALIN ALEXANDER APOLO GA	342,89	10.336,15	v	
Manzana 2670 -Solar 2	118,01	m²	103,00	12.155,03	0,36	10.939,53	21/03/2013 CARMENZA XIOMARA ROSAS R	351,26	10.588,27	v	
Manzana 2670 -Solar 4	115,20	m²	103,00	11.865,60	0,36	10.679,04	20/05/2013 EDDYE PATRICIO CEDEÑO VER	342,89	10.336,15	v	
Manzana 2670 -Solar 7	115,20	m²	103,00	11.865,60	0,36	10.679,04	01/02/2013 MARIELA ELIZABETH MOREIRA	342,89	10.336,15	v	
Manzana 2671 -Solar 1	100,80	m²	103,00	10.382,40	0,31	9.344,16	14/02/2013 MARTHA DE JESUS SILVA SILV.	300,03	9.044,13	v	
Manzana 2671 -Solar 3	115,20	m²	103,00	11.865,60	0,36	10.679,04	17/10/2013 ERIKA SUSANA HURTADO JIME	342,89	10.336,15	v	
Manzana 2672 -Solar 4	115,20	m²	103,00	11.865,60	0,36	10.679,04	09/01/2013 GISELLA TERESA TUMBACO AL	342,89	10.336,15	v	
Manzana 2672 -Solar 6	115,20	m²	103,00	11.865,60	0,36	10.679,04	20/11/2013 ALEXANDRA ROCIO MENDOZA T	342,89	10.336,15	v	
Manzana 2673 -Solar 14	108,00	m²	103,00	11.124,00	0,33	10.011,60	07/06/2013 LECNY MAGALI HUACON	321,46	9.690,14	v	
Manzana 2673 -Solar 15	108,00	m²	103,00	11.124,00	0,33	10.011,60	29/08/2013 JOHNNY RAMON MEDINA CAAM	321,46	9.690,14	v	
Manzana 2673 -Solar 19	108,00	m²	103,00	11.124,00	0,33	10.011,60	01/04/2013 JUANA MARIZ HIDALGO ESPINC	321,46	9.690,14	v	
Manzana 2673 -Solar 3	108,00	m²	103,00	11.124,00	0,33	10.011,60	01/09/2013 JAMES VICTOR HUGO GOROZA	321,46	9.690,14	v	
Manzana 2674 -Solar 13	117,60	m²	103,00	12.112,80	0,36	10.901,52	24/12/2013 JACQUEKINE DEL ROCIO GONZ	350,04	10.551,49	v	
Manzana 2675 -Solar 18	84,50	m²	103,00	8.703,50	0,26	7.833,15	nov-13 TITO DAVID MENENDEZ LADINE	251,51	7.581,64	v	
Manzana 2677 -Solar 12	124,50	m²	103,00	12.823,50	0,38	11.541,15	25/11/2013 WALTER GIOVANNI CAMPUZAN	370,57	11.170,58	v	
Manzana 2677 -Solar 13	108,00	m²	103,00	11.124,00	0,33	10.011,60	21/02/2013 LUIS GABRIEL GUZMAN ZAMBR	321,46	9.690,14	v	
Manzana 2677 -Solar 14	108,00	m²	103,00	11.124,00	0,33	10.011,60	31/05/2013 PEDRO MANUEL FACUY AGUA	321,46	9.690,14	v	
Manzana 2677 -Solar 8	108,00	m²	103,00	11.124,00	0,33	10.011,60	23/08/2013 BORIS CONSTANTINO QUEVEDO	321,46	9.690,14	v	
Manzana 2678 -Solar 8	105,00	m²	103,00	10.815,00	0,32	9.733,50	16/01/2013 EDISON MACARIO CANO SALAZ	312,53	9.420,97	v	
Manzana 2680 -Solar 32	91,00	m²	103,00	9.373,00	0,28	8.435,70	31/05/2013 GERARDO AURELIO JARA	270,86	8.164,84	v	
<b>TOTAL</b>				<b>3.335.617,16</b>	<b>100</b>	<b>3.002.055,98</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.514,40</b>	<b>\$ 196.369,78</b>		
								DISMINUCION DE LOS RUBROS APORTE Y SUPERVAOT	<b>\$ 6.514,40</b>	<b>\$ 196.369,78</b>	
								DIFERENCIA	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>	

<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

## Anexo 2.9 Asiento de Apertura PT# LD-AP

<b>LIBRO DIARIO</b>					Fecha:	14/01/2013
Fecha Inicial: 01/01/2013		Fecha Final: 31/12/2013		Nombre Programa:	cge09050200	
					Página:	1
Cuenta	Nombre Cuenta	Detalle			Debe	Haber
<b>Tipo de Comprobante: AP</b>		<b>Numero:</b>	<b>7</b>		<b>Fecha:</b>	01/01/2013
1001010101	DOLARES	CIERRE CONTABLE	2012		339.79	0.00
17020101	TERRENOS	CIERRE CONTABLE	2012		670,083.11	0.00
310407	APORTES RECIBIDOS	CIERRE CONTABLE	2012		0.00	22,515.81
34030201	SUPERAVIT POR VALUACION DE ACTIVOS FIJOS	CIERRE CONTABLE	2012		0.00	648,567.30
380201	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE RESULTADOS	CIERRE CONTABLE	2012	PRIMERA VEZ	660.21	0.00
<b>Total Comprobante:</b>					671,083.11	671,083.11
<b>Total Tipo Comprobante:</b>					671,083.11	671,083.11
<b>Total General:</b>					671,083.11	671,083.11

## Anexo 2.10 Resumen de las actividades del administrador PT# RAA

De: John Zambrano [jgzambrano@mmgtrust.com.ec]  
 Para: 'Belen Espinoza'  
 CC:  
 Asunto: RE: MATRIZ DE CONTROL INTERNO

1. Realizar Apertura de Ruc
2. Obtener Certificado de registrador propiedad del bien a nombre del Fideicomiso
3. Solicitar Instrucción de registro del Bien con avalúo de perito calificado
4. Registro contable
5. Actualización de pago de impuestos anuales
6. Solicitar Pólizas de seguros (contra incendio, líneas aliadas) (de ser requerido)
7. Actualización de avalúo cada cinco años
8. Control de Instrucción de Restitución
9. Liberación de bienes
10. Dar de baja el bien liberado en los registro contables
11. Proceso de Liquidación

De: Belen Espinoza [mailto:bespinoza@mmgtrust.com.ec]  
 Enviado el: lunes, 29 de diciembre de 2014 17:03  
 Para: 'John Zambrano'  
 Asunto: MATRIZ DE CONTROL INTERNO

**Anexo 2.11 Hoja Descriptiva actividades realizadas en el Fideicomiso PT# HD-AF**

<p><b>Hoja Descriptiva de las actividades realizadas en el Fideicomiso</b></p> <p><b>Fideza</b></p> <p><b>Nombre del Responsable</b>  <b>Administrador:</b> John Zambrano  <b>Contador:</b> Walter Baidal  <b>Fecha:</b> 30 Noviembre del 2014</p>	<p><b>PT# HD-AF</b></p>
--	-------------------------

<b>Actividad</b>	<b>Detalle</b>
1. Obtener Certificado de registrador propiedad del bien a nombre del Fideicomiso	El administrador debe solicitar el certificado de registrador de propiedad del bien a nombre del Fideicomiso y archivar en la carpeta del mismo
2. Solicitar Instrucción de registro del Bien con avalúo de perito calificado	El administrador debe solicitar mediante comunicación escrita la respectiva instrucción de registro del bien de acuerdo al avaluo de perito calificado que designare el constituyente beneficiario
3. Registro contable	Una vez recibida la instrucción de registro, el administrador solicita al contador que proceda con el registro contable
4. Actualización de pago de impuestos prediales	Anualmente el administrador debe solicitar la actualizacion de pago de impuestos prediales
5. Control de Instrucción de Restitución	El administrador lleva en el sistema administrativo el control de las liberaciones solicitadas, de tal manera que debe proceder a la liberacion una vez recibida la solicitud debidamente firmada.

6. Liberación de bienes	Una vez solicitada la liberación se procede a actualizar el registro de bienes liberados en el sistema administrativo
7. Dar de baja el bien liberado en los registros contables	Finalmente el administrador instruye al contador que de baja el bien liberado en los registros contables
<p><b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza <b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño</p> <p><b>Fecha:</b> 20-01-2015 <b>Fecha:</b> 20-01-2015</p>	

#### Anexo 2.12 Resultados de la Encuesta al Personal PT# EP

MMG TRUST ECUADOR S.A. EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA INTEGRAL AL FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA Tabulación de los Resultados de la Encuesta al Personal	PT #EP
<b>Resultados de la Encuesta al Personal</b>	
<p><b>1.- ¿Está a gusto con el trabajo que desempeña?</b></p> <p><b>Resultado</b></p> <p>Si me gusta: 11</p> <p>Me gusta un poco: 1</p> <p>No me gusta: 0</p>	
<p><b>2.- ¿El clima laboral en su ambiente de trabajo es?</b></p> <p><b>Resultado</b></p> <p>Muy Bueno: 10</p> <p>Bueno: 2</p> <p>Malo: 0</p>	



**3.- ¿Qué tipo de colaboración tiene de su jefe inmediato en el momento de resolver conflictos?**

**Resultado**

Me ayuda mucho: 10

Me ayuda un poco: 1

No me ayuda: 1

**4.- ¿Qué factor considera que le afecta más en el ejercicio de sus funciones?**

**Resultado**

Carga excesiva de trabajo: 9

El salario no está acorde a su perfil: 2

No cuenta con las herramientas necesarias para su trabajo: 0

No me afecta nada: 1

**5.- ¿De las siguientes opciones, cual le gustaría que la empresa le proporcione?**

**Resultado**

Pago de Horas Extras: 1

Asignen otra asistente: 4

Que disminuyan el número de fideicomisos que administra: 7

<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

**Anexo 2.13 Prueba Sustantiva al Proceso Liberación de Bienes PT# PS-LB**

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A</b> <b>COMPONENTE: FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>MATRIZ DE CALIFICACION DEL NIVEL DE CONFIANZA Y</b> <b>RIESGO</b>	<b>PT# PS-LB</b>
--	------------------

PRUEBA SUSTANTIVA  PROCESO, POLITICA, NORMA: LIBERACION DE BIENES	PUNTOS DE CONTROL					
	1	2	3	4	5	CT
<b>GRUPO 1</b>						
Código 5070	0	1	1	1	1	6
Código 5071	0	1	1	1	1	6
Código 5073	0	1	1	1	1	6
Código 5074	0	1	1	1	1	6
Código 5075	0	1	1	1	1	6
Código 5083	0	1	1	1	1	6
Código 5092	0	1	1	1	1	6
Código 5094	0	1	1	1	1	6
Código 5098	0	1	1	1	1	6
Código 5099	0	1	1	1	1	6
Código 5104	0	1	1	1	1	6
Código 5108	0	0	1	0	1	5

Código 5112	0	0	1	0	1	5
Código 5133	0	1	1	1	1	6
Código 5151	0	0	1	0	1	5
Código 5152	0	1	1	1	1	6
Código 5153	0	1	1	1	1	6
Código 5163	0	1	1	1	1	6
Código 5176	0	1	1	1	1	6
Código 5191	0	1	1	1	1	6
<b>CALIFICACION TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>74</b>
<b>PONDERACION TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>100</b>
<b>NIVEL DE CONFIANZA</b>	74/100 X 100					<b>74%</b>
<b>NIVEL DE RIESGO DE CONTROL</b>	100% - 74%					<b>26%</b>
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza			<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño			
<b>Fecha:</b> 20-01-2015			<b>Fecha:</b> 20-01-2015			

1. Actualización de pago de impuestos anual
2. Control de Instrucción de liberación
3. Liberación de bienes
4. Comprobante de pago
5. Dar de baja el bien liberado en los registro contables

## Anexo 2.14 Comprobante de la Orden de Liberación PT# OL

Guayaquil, 14 de noviembre del 2013

Ingeniera:  
PAMELA GILSER  
MMG TRUST ECUADOR S.A.  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Alexandra del Rocio Mendoza Tapia	2672	6	3	115.20	14,457.48	0.00	14,457.48
Total M2 a Liberar					115.20	Monto a Liberar		14,457.48

Atentamente,

Ingeniera:  
PAMELA GILSER  
MMG TRUST ECUADOR S.A.  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Tito David Menendez Ladines	2675	18	1	85.50	10,604.67	36,430.97	47,035.64
Total M2 a Liberar					85.50	Monto a Liberar		47,035.64

Atentamente,

Ingeniera:  
**PAMELA GILSER**  
**MMG TRUST ECUADOR S.A.**  
 Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Erika Susana Hurtado Martínez	2671	3	5	115.20	14,457.48	0.00	14,457.48
<b>Total M2 a Liberar</b>					<b>115.20</b>	<b>Monto a Liberar</b>		<b>14,457.48</b>

Atentamente,



10-10-13

Ingeniera:  
**PAMELA GILSER**  
**MMG TRUST ECUADOR S.A.**  
 Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Boris Constantino Quevedo Castro	2677	8	3	108.00	13,553.89	0.00	13,553.89
2	Jhonny Ramón Medina Caamaño	2673	15	5	108.00	13,553.89	0.00	13,553.89
<b>Total M2 a Liberar</b>					<b>216.00</b>	<b>Monto a Liberar</b>		<b>27,107.78</b>

Atentamente,



MMG TRUST ECUADOR S.A.  
 FECHA: 19/8/2013

Ingeniera:  
 PAMELA GILSER  
 MMG TRUST ECUADOR S.A.  
 Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Lecny Magali Huacon Caicedo	2673	14	5	108.00	13,553.89	0.00	13,553.89
<b>Total M2 a Liberar</b>					<b>108.00</b>	<b>Monto a Liberar</b>		<b>13,553.89</b>

Atentamente,



MMG TRUST ECUADOR S.A.

Ingeniera:  
 PAMELA GILSER  
 MMG TRUST ECUADOR S.A.  
 Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Eddie Patricio Cedeño Vera	2670	4	5	115.20	14,457.48	0.00	14,457.48
2	Pedro Manuel Facuy Aguayo	2677	14	3	108.00	13,553.89	0.00	13,553.89
3	Gerardo Aurelio Jara	2680	32	2	91.00	11,420.41	5,587.75	17,008.16
<b>Total M2 a Liberar</b>					<b>314.20</b>	<b>Monto a Liberar</b>		<b>45,019.53</b>

Atentamente,



MMG TRUST ECUADOR S.A.  
 FECHA: 16-05-13  
 HORA: 11:21  
 RECIBIDO: [Signature]  
 - ESTE SIGNIFIQUE -

Ingeniera:  
PAMELA GILSER  
MMG TRUST ECUADOR S.A.  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Stalin Alexander Apelo Gaibor	2670	1	5	115.20	14,456.66	0.00	14,456.66
<b>Total M2 a Liberar</b>					<b>115.20</b>	<b>Monto a Liberar</b>		<b>14,456.66</b>

Atentamente,



MMG TRUST ECUADOR S.A.  
13

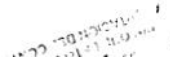
Ingeniera:  
 PAMELA GILSER  
 MMG TRUST ECUADOR S.A.  
 Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Marieia Elizabeth Moreira García	2670	7	5	115.20	14,457.48	0.00	14,457.48
<b>Total M2 a Liberar</b>					<b>115.20</b>	<b>Monto a Liberar</b>		<b>14,457.48</b>

Atentamente,

MMG TRUST ECUADOR S.A.  
 Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Edison Macario Cano Salazar	2678	8	4	105.00	13,177.40	0.00	13,177.40
2	Gisella Teresa Tumbaco Álvarez	2672	4	5	115.20	14,457.48	0.00	14,457.48
<b>Total M2 a Liberar</b>					<b>220.20</b>	<b>Monto a Liberar</b>		<b>27,634.88</b>

Atentamente,






MMG TRUST ECUADOR S.A.

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Juana Maria Hidalgo Espinoza	2673	19	5	108.00	13,553.89	52,371.36	65,925.25
Total M2 a Liberar					108.00	Monto a Liberar		65,925.25

Atentamente,



19/09/2013

MMG TRUST ECUADOR S.A.

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Carmenza Xiomara Rosas Ruales	2670	2	5	118.01	14,810.14	0.00	14,810.14
Total M2 a Liberar					118.01	Monto a Liberar		14,810.14

Atentamente,



MMG TRUST ECUADOR S.A.  
19.03.13  
10-92

MMG TRUST ECUADOR S.A.

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente le solicito a usted la liberación de los siguientes inmuebles de la Urbanización Loma Vista con el fin de suscribir la correspondiente escritura de compraventa de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación:

#	Nombres y Apellidos	Manzana	Solar	Modelo	M2 terreno	\$ terreno	\$ const.	Total
1	Luis Gabriel Guzmán Zambrano	2677	13	5	108.00	13,553.89	0.00	13,553.89
2	Martha de Jesús Silva Silva	2671	1	2	100.80	12,650.30	0.00	12,650.30
Total M2 a Liberar					208.80	Monto a Liberar		26,204.19

Atentamente,



8.02-13

## Anexo 2.15 Sistema Administrativo PT# SA

CONSULTA Y MODIFICACIÓN DE UNIDADES									
FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA									
AL 19/Ene/2015									
BUSCAR: 2013									
COD	Ubicacion1	Ubicacion2	Ubicacion3	Descripcion	Área	Valor	Estado	Fecha Restitución	CLIENTE ACTUAL
5112	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2674	SOLAR SL. 13	PARROQUIA TARQUI		10.901,52	9	23/12/2013	GONZALEZ MONCAYO JACQUELINE DEL ROCIO
5151	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 12	PARROQUIA TARQUI		11.541,15	9	25/11/2013	CAMPUZANO BORBOR WALTER GIOVANNI
5094	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2672	SOLAR SL. 6	PARROQUIA TARQUI		10.679,04	9	20/11/2013	MENDOZA TAPIA ALEXANDRA DEL ROCIO
5133	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2675	SOLAR SL. 18	PARROQUIA TARQUI		7.833,15	9	07/11/2013	MENENDEZ LADINES TITO DAVID
5083	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2671	SOLAR SL. 3	PARROQUIA TARQUI		10.679,04	9	17/10/2013	HURTADO MARTINEZ ERIKA SUSANA
5108	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 3	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	04/09/2013	GOROZABEL CANTOS JAMES VICTOR HUGO
5099	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 15	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	28/08/2013	MEDINA CAAMAÑO JOHNNY RAMON
5163	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 8	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	23/08/2013	QUEVEDO CASTRO BORIS CONSTANTINO
5098	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 14	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	07/06/2013	HUACON CAICEDO LECNY MAGALI
5191	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2680	SOLAR SL. 32	PARROQUIA TARQUI		8.435,70	9	31/05/2013	JARA GERARDO AURELIO
5153	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 14	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	31/05/2013	FACUY AGUAYO PEDRO MANUEL

5133	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2675	SOLAR SL. 18	PARROQUIA TARQUI		7.833,15	9	07/11/2013	MENENDEZ LADINES TITO DAVID
5083	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2671	SOLAR SL. 3	PARROQUIA TARQUI		10.679,04	9	17/10/2013	HURTADO MARTINEZ ERIKA SUSANA
5108	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 3	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	04/09/2013	GOROZABEL CANTOS JAMES VICTOR HUGO
5099	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 15	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	28/08/2013	MEDINA CAAMAÑO JOHNNY RAMON
5163	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 8	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	23/08/2013	QUEVEDO CASTRO BORIS CONSTANTINO
5098	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 14	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	07/06/2013	HUACON CAICEDO LECNY MAGALI
5191	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2680	SOLAR SL. 32	PARROQUIA TARQUI		8.435,70	9	31/05/2013	JARA GERARDO AURELIO
5153	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 14	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	31/05/2013	FACUY AGUAYO PEDRO MANUEL
5073	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 4	PARROQUIA TARQUI		10.679,04	9	20/05/2013	CEDEÑO VERA EDDYE PATRICIO
5104	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2673	SOLAR SL. 19	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	22/04/2013	HIDALGO ESPINOZA JUANA MARIA
5071	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 2	PARROQUIA TARQUI		10.939,53	9	21/03/2013	ROSAS RUALES CARMENZA XIOMARA
5070	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 1	PARROQUIA TARQUI		10.679,04	9	21/02/2013	APOLO GAIBOR STALIN ALEXANDER
5152	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2677	SOLAR SL. 13	PARROQUIA TARQUI		10.011,60	9	20/02/2013	GUZMAN ZAMBRANO LUIS GABRIEL
5075	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2671	SOLAR SL. 1	PARROQUIA TARQUI		9.344,16	9	14/02/2013	SILVA SILVA MARTHA DE JESUS
5074	ETAPA LOMA VISTA	MANZANA MZ. 2670	SOLAR SL. 7	PARROQUIA TARQUI		10.679,04	9	01/02/2013	MOREIRA GARCIA MARIELA ELIZABETH

## Anexo 2.16 Comprobante de Pago PT# CP

Manzana 2672 Solar 6

---

### ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

---

Guayaquil, Noviembre 20 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque certificado # 6088 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.181,00 a la orden de COINPADESA S.A.

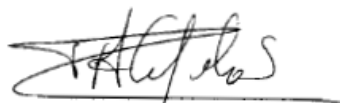
Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



p. FIDELCOMSO MERCANTIL LOMA VISTA  
n. MMG Trust Ecuador S.A.

RECIBIMOS



Antonio Campolo Solines  
Gerente General

## Manzana 2675 Solar 18

### ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

Guayaquil, Octubre 23 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque certificado # 6087 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 1.618,71 a la orden de COINPADESA S.A.

Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



p. FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA

RECIBIMOS



Antonio Campolo Solines

## Manzana 2671 Solar 3

### ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

Guayaquil, Octubre 15 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque certificado # 6086 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.181,00 a la orden de COINPADESA S.A.

Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



p. FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA  
- MMC Trust Ecuador S.A

RECIBIMOS



Antonio Campolo Solines  
Gerente General

## Manzana 2677 Solar 8 y Manzana 2673 Solar 15

---

### ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

---

Guayaquil, Agosto 22 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque certificado # 5931 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 4.089,38 a la orden de COINPADESA S.A.

Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



---

p. FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA  
p. MMG Trust Ecuador S.A.

RECIBIMOS



---

Antonio Campolo Solines  
Gerente General

## Manzana 2673 Solar 14

---

### ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

---

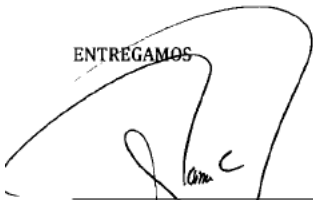
Guayaquil, Junio 07 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque Certificado No. 000244 del Banco del Pacifico girado contra la Cta. Cte. No.0737525-5 por USD\$2.044,69, a la orden de COINPADESA S.A.

Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



---

p. FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA  
p. MMG Trust Ecuador S.A.

RECIBIMOS



---

Antonio Campolo Solines  
Gerente General

**Manzana 2670 Solar 4, Manzana 2677 Solar 14, Manzana 2680 Solar 32**

---

**ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN**

---

Guayaquil, Mayo 17 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque cruzado # 5960 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33676801-04, por 5.948,53 a la orden de COINPADESA S.A.

Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



p. FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA  
p. MMG Trust Ecuador S.A.

RECIBIMOS



Antonio Campolo Solines  
Gerente General

**Manzana 2670 Solar 1, Manzana 2671 Solar 1, Manzana 2677 Solar 13, Manzana 2670 Solar 7, Manzana 2672 Solar 4, Manzana 2678 Solar 8**

## **ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN**

---

Guayaquil, Febrero 25 del 2012

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque cruzado # 5457 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.181,00 a la orden de COINPADESA S.A.
- Cheque cruzado # 5456 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 1.908,38 a la orden de COINPADESA S.A.
- Cheque cruzado # 5455 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.044,69 a la orden de COINPADESA S.A.
- Cheque cruzado # 5450 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.181,00 a la orden de COINPADESA S.A.
- Cheque cruzado # 5383 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.181,00 a la orden de COINPADESA S.A.
- Cheque cruzado # 5389 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 1.987,89 a la orden de COINPADESA S.A.

Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS

RECIBIMOS



## Manzana 2673 Solar 19

---

### ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

---

Guayaquil, Abril 19 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque cruzado # 5550 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.044,69 a la orden de COINPADESA S.A.


Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



p. FIDEICOMISO MERCANTIL LOMA VISTA  
p. MMG Trust Ecuador S.A.

RECIBIMOS



Antonio Campolo Solines  
Gerente General

## Manzana 2670 Solar 2

---

### ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

---

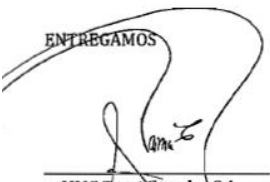
Guayaquil, Marzo 19 del 2013

Por medio de la presente hacemos la entrega de la siguiente documentación:

- Cheque cruzado # 5451 del Banco del Pichincha Girado contra la Cta. Cte. #33640815-04, por 2.234,20 a la orden de COINPADESA S.A.

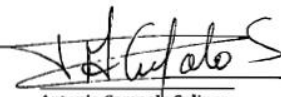
Con la presente Acta de Entrega-Recepción la parte que recibe el cheque declara en forma expresa e irrevocable que conoce, acepta y entiende los documentos entregados en la presente acta, no teniendo nada que reclamar por los dichos conceptos.

ENTREGAMOS



p. MMG Trust Ecuador S.A.  
Ricardo Parra Cabezas  
Gerente

RECIBIMOS



Antonio Campolo Solines  
Gerente General  
Cía. Industrial para el desarrollo  
Coinpadesa S.A.

Anexo 2.17 Plan de Cronograma de Pagos por lote PT# PCP

LIBERACION DE UNIDADES HABITACIONALES								
FECHAS DE LIBERACION	MANZ	SOLA R	METROS LIBERAR	AREA VENIA	AREA INMUEBLE	PRECIO ACORDADO	MONTO ANTICIPO	MONTO A PAGAR
REFERENCIA	MZ	SL	AUH	ADV	AMG	PMC	ANT	FORMULA
8-Jan-13	2672	4	115,20	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.181,00
8-Jan-13	2678	8	105,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	1.987,89
29-Jan-13	2670	7	115,20	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.181,00
8-Feb-13	2671	1	100,80	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	1.908,38
8-Feb-13	2677	13	108,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.044,69
18-Feb-13	2670	1	115,20	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.181,00
19-Mar-13	2670	2	118,01	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.234,20
19-Apr-13	2673	19	108,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.044,69
3-May-13	2670	4	115,20	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.181,00
11-May-13	2677	14	108,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.044,69
11-May-13	2680	32	91,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	1.722,84
3-Jun-13	2673	14	108,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.044,69
9-Aug-13	2677	8	108,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.044,69
9-Aug-13	2673	15	108,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.044,69
10-Oct-13	2671	3	115,20	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.181,00
21-Oct-13	2675	18	85,50	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	1.618,71
15-Nov-13	2672	6	115,20	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.181,00
21-Aug-13	2673	3	108,00	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.044,69
5-Jan-13	2674	13	117,60	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.226,44
6-Jul-13	2677	12	124,50	22.061,10	37.920,51	16,50	208.020,35	2.357,08

**Anexo 2.18 Prueba de Cumplimiento de Pagos PT# PC1**

MMG TRUST ECUADOR S.A. FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA PRUEBA DE CUMPLIMIENTO AL PROCESOD DE PAGO POR LIBERACION DE BIENES			PT# PC1	
DETALLE DEL BIEN		VALOR A PAGAR SEGÚN PLAN DE PAGOS	VALOR CANCELADO	
MZ	SL		CUMPLE	NO CUMPLE
2672	4	\$ 2.181,00	√	
2678	8	\$ 1.987,89	√	
2670	7	\$ 2.181,00	√	
2673	3	\$ 2.044,69		<b>no se evidencio comprobante de pago</b>
2671	1	\$ 1.908,38	√	
2677	13	\$ 2.044,69	√	
2674	13	\$ 2.226,44		<b>no se evidencio comprobante de pago</b>
2670	1	\$ 2.181,00	√	
2677	12	\$ 2.357,08		<b>no se evidencio comprobante de pago</b>
2670	2	\$ 2.234,20	√	
2673	19	\$ 2.044,69	√	
2670	4	\$ 2.181,00	√	
2677	14	\$ 2.044,69	√	
2680	32	\$ 1.722,84	√	
2673	14	\$ 2.044,69	√	
2677	8	\$ 2.044,69	√	
2673	15	\$ 2.044,69	√	
2671	3	\$ 2.181,00	√	
2675	18	\$ 1.618,71	√	
2672	6	\$ 2.181,00	√	

<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

### Anexo 2.19 Evaluación del Cumplimiento de Normativa Legal PT# ECNL

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A</b> <b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>EVALUACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA</b> <b>NORMATIVA LEGAL</b>	<b>PT# ECNL</b>
---	-----------------

<b>Tipo de verificación</b>	<b>Legislación relacionada</b>	<b>Cumple</b>	<b>N. Interna</b>	<b>Cumple</b>
En caso que el Gerente sea reelegido debe inscribir su nombramiento	Ley de Compañías art. 13 Ver Anexo 1.18 Ley de Compañías Art 13	SI	Manual Orgánico Funcional pág. 21 Ver Anexo 1.7 Manual Orgánico- Gerencia	SI
Presentación de rendición de cuentas	Codificación de resoluciones emitidas por el consejo nacional de valores Art 16. Ver Anexo 1.14 Codificación de Resoluciones emitidas por CNV	NO	Reglamento Operativo Interno pág. 41, 42, 43 Ver Anexo 1.10 Flujograma de procesos	NO
Presentación de la declaración informativa del Impuesto a la Renta	Art. 9 y 42.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Ver Anexo 1.16 Ley de Régimen Tributario Interno	SI	Reglamento Operativo Interno pág. 113, 114. Ver Anexo 1.10 Flujograma de procesos	SI

Escritura de constitución del fideicomiso- Identificación y Valoración del bien	Según el art 17 de la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su valoración. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso Ver Anexo 1.17 Codificación de Resoluciones CNV Art 17	NO	Manual Orgánico Funcional pág. 123 Ver Anexo 1.15 Manual Orgánico Funcional-Legal	NO
Escritura de constitución del fideicomiso- Gastos de Avalúo	Según el art 17 de la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, el contrato de fideicomiso deberá contemplar claramente la obligación del constituyente o del beneficiario de sufragar los costos de los avalúos. Ver Anexo 1.17	SI	Manual Orgánico Funcional pág. 123 Ver Anexo 1.15 Manual Orgánico Funcional-Legal	SI

	Codificación de Resoluciones CNV Art 17			
--	---	--	--	--

Documento analizado	Hallazgo	Sujetos de Responsabilidad	Grado de Cumplimiento	Sugerencias
Nombramiento por reelección del Gerente General	El art 13 de la Ley de Compañía establece que en caso de reelección del gerente se debe inscribir su nombramiento, se evidencio la inscripción del nombramiento. Ver Anexo 1.6 Nombramiento de Representante legal	Gerente General	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer como política interna quien es el responsable de custodiar este documento</li> </ul>
Carpetas con rendiciones de cuentas	Se evidencio que la última rendición de cuentas corresponde al 2012., es decir no está actualizada al 2013. Ver Anexo 1.5 Rendición de cuentas 2012	Administrador	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantener el expediente actualizado y realizar la rendición de cuentas del 2013</li> </ul>
Declaración informativa del Impuesto a la Renta	Se evidencio la última declaración informativa de impuesto a la renta. Ver Anexo 1.9 Declaración informativa impuesto a la renta	Contador	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Archivar en una carpeta</li> </ul>

Escritura	No consta la aceptación sobre la valoración del bien, solo está la identificación del mismo. Ver Anexo 1.3 Cláusula en escritura sobre identificación del bien	Administrador	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solicitar por escrito la aceptación de la valoración del bien</li> </ul>
Escritura	Se evidenció que la escritura si incluye esta cláusula Ver Anexo 1.4 Cláusula sobre gastos de avalúo	Legal	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer que en todas las escrituras se mantenga esta cláusula</li> </ul>
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza		<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño		
<b>Fecha:</b> 20-01-2015		<b>Fecha:</b> 20-01-2015		

**Anexo 2.19 Evaluación del Cumplimiento de las Instrucciones Fiduciarias del contrato PT# ECIF**

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A</b> <b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b> <b>MATRIZ DE CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES</b> <b>CONTRACTUALES</b>	<b>PT# ECIF</b>
---	-----------------

CRITERIO	CONDICION	CALIFICACION	
		PT	CT
La cláusula 13.2.1 señala como obligación de la fiduciaria administrar prudente y diligentemente el patrimonio autónomo del fideicomiso en atención al cumplimiento del objeto de garantía del contrato	La Fiduciaria vela por el cumplimiento del objeto del contrato a través del seguimiento del administrador encargado de dicha gestión.	1	1
La cláusula 13.2.2 señala como obligación de la fiduciaria cuidar, conservar, proteger y defender los activos que integran el fideicomiso sin que esta obligación conlleve el sufragar o realizar pagos con sus propios recursos.	La Fiduciaria no ha recibido respuesta sobre el pago de predios	1	0
La cláusula 13.2.3 señala como obligación de la fiduciaria de rendir cuentas anualmente de su gestión al constituyente y al beneficiario acreedor dentro de los primeros 15 días hábiles del mes inmediato.	No consta rendición de cuentas del 2013 Ver Anexo 1.5 Rendición de Cuentas 2012	1	0
La cláusula 13.2.4 señala como obligación de la fiduciaria ejercer la	La Fiduciaria ejerce la representación legal del fideicomiso a través de la administración fiduciaria	1	1



representación legal del fideicomiso en los términos y condiciones del presente contrato			
La cláusula 13.2.5 señala como obligación de la fiduciaria conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión hasta por 2 años con posterioridad a la liquidación	La Fiduciaria tiene debidamente archivada toda la documentación del fideicomiso	1	1
La cláusula 13.2.6 señala como obligación de la fiduciaria Mantener los bienes que integran el fideicomiso separados de los demás bienes de la fiduciaria y de otros fideicomisos	La Fiduciaria registra independientemente los bienes del Fideicomiso.	1	1
La cláusula 13.2.7 señala como obligación de la fiduciaria llevar por separado la contabilidad del fideicomiso, considerándolo como un patrimonio independiente	La Fiduciaria lleva por separado la contabilidad del fideicomiso	1	1
La cláusula 4.6 sobre declaraciones especiales señala que los constituyentes declaran bajo juramento que los bienes que en este acto transfieren al patrimonio autónomo han sido obtenidos de manera legítima y por lo tanto no son consecuencia de actividades prohibidas por la Ley de represión para el lavado de activos u otras actividades de terrorismo	Se evidencio que no consta la debida diligencia de uno de los constituyentes del fideicomiso que es Industriales para el Desarrollo S.A. por Construcciones Cía. Ltda. Referente a Banco América y Construcciones Cia. Ltda.; industriales para el Desarrollo si constan las debidas diligencias. Ver Anexo 1.19 Debidas Diligencias	1	0
La cláusula 4.6 sobre declaraciones especiales señala que los constituyentes declaran bajo juramento que los bienes que en este acto transfieren al patrimonio	Se evidencio que constan todos los análisis de constancia sobre la legitimidad de los fondos de los promitentes compradores del fideicomiso Ver Anexo 1.19 Debidas	1	1

<p>autónomo han sido obtenidos de manera legítima y por lo tanto no son consecuencia de actividades prohibidas por la Ley de represión para el lavado de activos u otras actividades de terrorismo</p>	Diligencias		
<b>CALIFICACIÓN TOTAL = CT</b>			<b>6</b>
<b>PONDERACIÓN TOTAL = PT</b>			<b>9</b>
<b>NIVEL DE CONFIANZA: NC= CT/PT x 100</b>	<b>6/9x100=</b>		<b>67%</b>
<b>NIVEL DE RIESGO INHERENTE: RI= 100% - NC%</b>	<b>100%-67%=</b>		<b>33%</b>
<b>Elaborado por:</b> Belen Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño		
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015		

Anexo 2.20 Tablero de Indicadores PT# TI

MMG TRUST ECUADOR S.A EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA INTEGRAL FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA ANALISIS TABLERO DE INDICADOR					PT# TI
Nombre del Indicador	Estándar y Rango	Periodicidad	Cálculo	Unidad de medida	Análisis de resultados
Porcentaje de fideicomisos de garantía incrementados en relación a la meta fijada a finales del año 2013	10% (+/- 2%) 8% al 12%	Anual	(fideicomisos de garantía año actual - fideicomisos de garantía fijados como meta)/ fideicomisos de garantía fijados como meta *100 $((178-150)/150)*100 = 19\%$	%	Índice $= (19\%/10\%)*100$ Índice =190% <b>Brecha favorable 90%</b>
Porcentaje de fideicomisos totales incrementados en relación a la meta fijada a finales del año 2013	10% (+/- 2%) 8% al 12%	Anual	(fideicomisos totales año actual - fideicomisos totales fijados como meta)/ fideicomisos totales fijados como meta *100 $((344-298)/298)*100 = 15\%$	%	Índice $= (15\%/10\%)*100$ Índice =150% <b>Brecha favorable 50%</b>
Porcentaje de clientes incrementados en relación a la meta fijada a finales del año 2013	10% (+/- 2%) 8% al 12%	Anual	(clientes totales año actual - clientes totales fijados como meta)/ clientes totales fijados como meta *100 $((410-$	\$	Índice $= (17\%/10\%)*100$ Índice =170% <b>Brecha favorable 70%</b>

			$350/350 * 100 = 17$		
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza			<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño		
<b>Fecha:</b> 20-01-2015			<b>Fecha:</b> 20-01-2015		

## Anexo 2.21 Encuestas al personal (se adjunta una de las encuestas) PT# EP

### ENCUESTA PARA EVALUAR EL NIVEL DE SATISFACCIÓN DEL PERSONAL

**OBJETIVO:** Por medio de este cuestionario se desea conocer cómo se siente en su trabajo. Para garantizar la confidencialidad de la información no se mostrará su nombre. Por favor elija una de las opciones que se presentan en cada pregunta.

1.- ¿Está a gusto con el trabajo que desempeña?

Si me gusta  .

Me gusta un poco \_\_\_\_

No me gusta \_\_\_\_

2.- ¿El clima laboral en su ambiente de trabajo es?

Muy Bueno

Bueno \_\_\_\_

Malo \_\_\_\_

3.- ¿Qué tipo de colaboración tiene de su jefe inmediato en el momento de resolver conflictos?

Me ayuda mucho \_\_\_\_

Me ayuda un poco

No me ayuda \_\_\_\_

4.- ¿Qué factor considera que le afecta más en el ejercicio de sus funciones?

Carga excesiva de trabajo

El salario no está acorde a su perfil \_\_\_\_

No cuenta con las herramientas necesarias para su trabajo \_\_\_\_

No me afecta nada \_\_\_\_

5- ¿De las siguientes opciones, cual le gustaría que la empresa le proporcione?

Pago de Horas Extras \_\_\_\_

Asignen otra asistente \_\_\_\_

Que disminuyan el número de fideicomisos que administra

**GRACIAS POR SU AYUDA**

**Atentamente,**

**Belén Espinoza**

## Anexo 2.22 Hojas de Hallazgos PT# HH

### Auditoría Financiera

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Método de Valoración del bien</b>	
<b>CONDICION</b>	<p>El bien fue registrado inicialmente al costo según NEC 12, posteriormente se actualizo el valor del bien en base a su avalúo comercial realizado por el perito con fecha de informe 18 de Agosto de 2008, adoptando como política contable el método de revalorización.</p> <p>A la fecha ya han transcurrido 5 años y no se ha actualizado el valor del bien.</p>
<b>CRITERIO</b>	<p>Según lo indican las NIIFS, por el método de revalorización, el valor del bien debe actualizarse una vez transcurridos 5 años desde la última valoración.</p>
<b>CAUSA</b>	<p>El cliente no ha enviado informe de un nuevo avalúo para la actualización del valor del bien en estados financieros</p>
<b>EFEECTO</b>	<p>Este incumplimiento puede ser objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Compañías.</p>
<b>RECOMENDACIONES:</b>	<p>Solicitar al cliente que realice un nuevo avalúo y explicar que el incumplimiento podría ser objeto de sanciones por la SIC. Una vez obtenida la nueva valoración del bien, se debe proceder al archivo respectivo ante eventuales revisiones de la SIC.</p>
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza <b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño	
<b>Fecha:</b> 20-01-2015 <b>Fecha:</b> 20-01-2015	

## Auditoría de Control Interno

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Honorarios de la Fiduciaria por la administración del Fideicomiso</b>	
<b>CONDICION</b>	Se evidenció que el fideicomiso presenta honorarios impagos
<b>CRITERIO</b>	El contrato especifica la obligación del cliente de cancelar los costos que se ocasionen por concepto de honorarios
<b>CAUSA</b>	Falta una política de pagos de honorarios en donde se estipule la fecha máxima de pago
<b>EFFECTO</b>	Este incumplimiento ocasiona que el Fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para operar adecuadamente.
<b>RECOMENDACIONES:</b>	Solicitar al cliente mediante comunicación escrita que sufrague los costos pendientes por concepto de honorarios que están impagos e indicando su obligación de cumplir lo solicitado
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015



<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Actualización de predios en el sistema intranet</b>	
<b>CONDICION</b>	La fiduciaria no dispone de una herramienta que permita identificar y actualizar el registro del pago de predios
<b>CRITERIO</b>	El sistema de control interno debe permitir identificar los riesgos asociados a cada fideicomiso
<b>CAUSA</b>	Esta actualización se la ha realizado manualmente
<b>EFECTO</b>	Al ser un trabajo manual podría existir la posibilidad que por error humano no se registre la actualización de un predio
<b>RECOMENDACIONES:</b>	Crear una herramienta informática que presente un reporte y permita actualizar el registro de predios
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza <span style="float: right;"><b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño</span>	
<b>Fecha:</b> 20-01-2015 <span style="float: right;"><b>Fecha:</b> 20-01-2015</span>	

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Pago de predios</b>	
<b>CONDICION</b>	A la fecha de revisión no consta soporte del pago de predios del 2013
<b>CRITERIO</b>	Es obligación del cliente sufragar los costos por concepto de predios entre otros, según consta el contrato de constitución del fideicomiso
<b>CAUSA</b>	El cliente puede desconocer las posibles sanciones de parte del organismo de control ante este incumplimiento
<b>EFECTO</b>	Posibles sanciones de parte del organismo de control ante este incumplimiento
<b>RECOMENDACIONES:</b>	Enviar una comunicación escrita al cliente solicitando el pago de predios e indicando su obligación de cumplir lo dispuesto en el contrato
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza <span style="float: right;"><b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño</span>	
<b>Fecha:</b> 20-01-2015 <span style="float: right;"><b>Fecha:</b> 20-01-2015</span>	

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Proceso de Liberación de Bienes</b>	
<b>CONDICION</b>	A la fecha de revisión se han liberado 20, sin embargo se evidenció soporte de la solicitud de liberación debidamente firmada de 17 lotes, de la misma manera solo consta los soportes de los comprobantes de pagos de 17 lotes.
<b>CRITERIO</b>	Es obligación del administrador dar la orden de liberación de lotes una vez que tenga la solicitud de liberación debidamente firmada, así mismo cada vez que realice un pago por concepto de la liberación de bienes debe soportar con un comprobante de pago.
<b>CAUSA</b>	Se procedió a liberar el bien sin tener la instrucción formal, para agilizar el proceso, con la solicitud vía email
<b>EFFECTO</b>	Si se procede con las liberaciones sin contar con los soportes respectivos de liberación y pagos, se puede omitir la liberación de un bien o instruir incorrectamente la liberación de otro bien que no sea el solicitado. Referente a los comprobantes de pago, el no contar con los mismos expone a la fiduciaria a desconocer el valor total cancelado a la fecha.
<b>RECOMENDACIONES:</b>	Establecer como política que se libere los bienes solo con el respaldo de solicitud de dicha liberación y así mismo establecer la obligatoriedad de armar un expediente con los soportes de los pagos
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	
<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño	
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

## Auditoría de Cumplimiento

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Rendición de Cuentas</b>	
<b>CONDICION</b>	No consta la Rendición de Cuentas del 2013
<b>CRITERIO</b>	La cláusula 13.2.3 del contrato del fideicomiso, señala como obligación de la fiduciaria de rendir cuentas anualmente de su gestión al constituyente y al beneficiario acreedor dentro de los primeros 15 días hábiles del mes inmediato.
<b>CAUSA</b>	Debido a que en ese periodo hubo un cambio de administrador, no se realizó cuando correspondía.
<b>EFFECTO</b>	Posibles sanciones de parte del organismo de control ante este incumplimiento
<b>RECOMENDACIONES:</b>	Enviar una Rendición de Cuentas actualizada
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Aceptación del cliente sobre la identificación del bien y su valoración</b>	
<b>CONDICION</b>	En el contrato del fideicomiso consta una clausula donde se especifica la identificación del bien, pero no su valoración
<b>CRITERIO</b>	Según el art 17 de la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su valoración. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso
<b>CAUSA</b>	Al contar con un avalúo municipal a la fecha de constitución del fideicomiso, en el cual consta la identificación y valoración del bien, la fiduciaria dio por acatado este requisito
<b>EFECTO</b>	A la fecha han transcurrido algunos años, por lo que el organismo de control podría considerar que el cliente no tiene conocimiento del valor actual del bien
<b>RECOMENDACIONES:</b>	Enviar una comunicación escrita al cliente solicitando que formalice mediante un oficio su aceptación del valor actual del bien.
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	
<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño	
<b>Fecha:</b> 20-01-2015 <b>Fecha:</b> 20-01-2015	



## Auditoría de Gestión

<b>MMG TRUST ECUADOR S.A.</b>	
<b>FIDEICOMISO DE GARANTIA FIDEZA</b>	
<b>Hoja de Hallazgos</b>	
<b>Del 1 de enero del 2013 al 31 diciembre 2013</b>	
<b>Nivel de satisfacción del personal</b>	
<b>CONDICION</b>	Luego de efectuar una encuesta se obtuvo como resultado que los empleados consideran que el desempeño de su trabajo se puede ver afectado por la carga de trabajo, además también manifestaron que les gustaría que disminuyan el número de fideicomisos que administran
<b>CRITERIO</b>	El nivel de satisfacción del personal incide en el desempeño de sus funciones
<b>CAUSA</b>	La fiduciaria maneja un gran volumen de Fideicomisos, y debido al crecimiento que se dio en el 2013 de nuevos fideicomisos, se les ha asignado más fideicomisos a los administradores y contadores, aumentando la carga laboral
<b>EFFECTO</b>	El tener un gran número de fideicomisos bajo su administración puede incidir en no poder llevar un adecuado control y conocimiento de los mismos.
<b>RECOMENDACIONES:</b>	Evaluar la posibilidad de incorporar a unos nuevos colaboradores para poder distribuir equitativamente la cartera de fideicomisos para administrar
<b>Elaborado por:</b> Belén Espinoza	<b>Revisado por:</b> Roxana Cedeño
<b>Fecha:</b> 20-01-2015	<b>Fecha:</b> 20-01-2015

**Anexo 2.23 Acta del Informe del Examen Especial de Auditoría Integral al componente Fideicomiso de Garantía Fideza.**


**ACTA DE LECTURA DEL INFORME DEL EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA INTEGRAL**

En la ciudad de Guayaquil, siendo las 15:00 del 27 de enero del 2015, la Ing. Belen Espinoza se reunió en la sala de sesiones con el Ing. Alejandro Cuadrado, Gerente General de la compañía MMG Trust Ecuador S.A. ubicada en Malecón y Junín Edificio Vista al Río, con el objeto de dar lectura del Informe del Examen Especial de Auditoría Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza por el periodo 2013, el mismo que se adjunta como anexo.

Luego de breves deliberaciones se aprueba el Informe del Examen Especial de Auditoría Integral al Fideicomiso de Garantía Fideza por el periodo 2013.

No habiendo más hechos que constar, se levanta la sesión siendo la misma fecha y firmando para la constancia las partes.

**MMG TRUST ECUADOR S.A.**

  
Ing. Alejandro Cuadrado  
Gerente General

  
Ing. Belen Espinoza  
Firma Auditoria



REPUBLICA DE GUAYAS  
INSTITUCION NACIONAL DE IDENTIFICACION Y REGISTRO CIVIL

CIDADANIA 091352085-4

CUADRADO CARDENAS ALEJANDRO AUGUSTO  
GUAYAS/GUAYASQUIL/BOLIVAR /SACRABITO/  
07 ENEGO 1970  
002-M 0103 00756 M  
GUAYAS/ GUAYASQUIL  
CARBO /CONCEPCION/ 1984



*Alejandro Cuadrado Cardenas*

ECUATORIANO\*\*\*\*\* V44424442

EDLTERO

SUPERIOR ING. COMERCIAL

ALEJANDRO CUADRADO VERGARA  
ROSA CARDENAS BENTES  
GUAYASQUIL 07/08/2003  
07/08/2015

REN 0486711

