



ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

CARRERA: INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA

**TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE INGENIERO EN FINANZAS Y AUDITORÍA,
CPA**

**PROPUESTA DE AUDITORIA FINANCIERA AL
FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS ACACIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

AUTORA: DIANA GABRIELA SANTIANA MEDINA

DIRECTOR: DR. JOSÉ VILLAVICENCIO

CODIRECTOR: DR. WELLINGTON RÍOS

SANGOLQUÍ, 15 DE SEPTIEMBRE DE 2008

Agradecimiento

Agradezco a Dios por su guía e infinito amor y por ser mi fortaleza en los momentos más difíciles, a mis padres que con su esfuerzo, dedicación y cariño permitieron que haga realidad mis sueños, a mi abuelita, a mis tías, tíos, primos y primas por su constante apoyo y ternura, a mis maestros por las enseñanzas impartidas, a la Escuela Politécnica del Ejército y a todas las personas que siempre estuvieron junto a mí y contribuyeron a que hoy haga realidad una de mis más grandes metas.

Diana

Dedicatoria

A mi padre por su esfuerzo y constante apoyo, a mi madre el ser más maravilloso y dulce, mi luz, mi ángel, mi guía, mi más grande inspiración, a mis familiares por ser mi soporte y mi fuerza y a Dios por su infinito amor.

Diana

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÈRCITO

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÒMICAS, ADMINISTRATIVAS Y DE
COMERCIO

CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

DIANA GABRIELA SANTIANA MEDINA

DECLARO QUE:

La tesis de grado titulada “Propuesta de auditoría financiera para el fideicomiso inmobiliario Las Acacias al 31 de diciembre de 2007”, ha sido desarrollada con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de esta tesis de grado.

Sangolquí, 15 de septiembre de 2008

Diana Gabriela Santiana Medina

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y DE
COMERCIO

CARRERA: INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA

AUTORIZACIÓN

Yo, DIANA GABRIELA SANTIANA MEDINA, autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo “Propuesta de auditoría financiera para el fideicomiso inmobiliario Las Acacias al 31 de diciembre de 2007”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, 15 de septiembre de 2008

Diana Gabriela Santiana Medina

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y DE
COMERCIO

CARRERA: INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA

CERTIFICADO

Dr. José Villavicencio

Dr. Wellington Ríos

CERTIFICAN

Que la tesis titulada “Propuesta de auditoría financiera para el fideicomiso inmobiliario Las Acacias al 31 de diciembre de 2007”, realizada por la Srta. Diana Gabriela Santiana Medina, ha sido dirigida y revisada periódicamente y cumple las normas estatutarias establecidas por la ESPE, en el Reglamento de Estudiantes de la Escuela Politécnica del Ejército.

Debido a que el presente trabajo cumple con la normatividad y reglas establecidas se recomienda su publicación.

El mencionado trabajo consta de un documento empastado y un disco compacto, el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (PDF). Autorizan a nombre de la autora, Srta. Diana Gabriela Santiana Medina, para que se entregue al señor Dr. Rodrigo Aguilera, Coordinador de la Carrera de Ingeniería en Finanzas y Auditoría.

Sangolquí, 15 de septiembre de 2008

Dr. José Villavicencio

Dr. Wellington Ríos

TABLA DE CONTENIDOS

| | |
|--|----|
| CAPÍTULO I | 1 |
| 1 EL FIDEICOMISO | 1 |
| 1.1 Aspectos Generales..... | 1 |
| 1.1.1 Etimología | 1 |
| 1.1.2 Origen del Fideicomiso | 1 |
| 1.1.3 El Fideicomiso en el Ecuador..... | 4 |
| 1.1.4 Autoridades de control y regulación de negocios fiduciarios en el Ecuador.6 | |
| 1.1.5 Negocios Fiduciarios | 8 |
| 1.1.6 Clases de Negocios Fiduciarios..... | 8 |
| 1.1.7 Del Patrimonio Autónomo | 9 |
| 1.1.8 Del Fideicomiso Mercantil..... | 10 |
| 1.1.9 Ventajas de los fideicomisos | 11 |
| 1.1.10 Contenido básico del contrato de fideicomiso..... | 12 |
| 1.1.11 Efectos legales del fideicomiso mercantil | 15 |
| 1.1.12 Régimen tributario para la transferencia de bienes a fideicomisos mercantiles..... | 16 |
| 1.1.13 Responsabilidad tributaria del fideicomiso | 18 |
| 1.1.14 Partes Contractuales | 18 |
| 1.1.15 Clases de fideicomisos | 24 |
| 1.1.16 Del Fideicomiso Inmobiliario..... | 27 |
| 1.1.16.1 Objetivos y modalidades | 27 |
| 1.1.16.2 Ventajas del Fideicomiso Inmobiliario | 28 |
| CAPÍTULO II | 29 |
| 2 FIDEICOMISO INMOBILIARIO “LAS ACACIAS” | 29 |
| 2.1 Escritura de constitución del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”..... | 29 |
| 2.2 Objetivos de la constitución del contrato de fideicomiso inmobiliario “Las Acacias” | 31 |
| 2.3 Proceso de constitución del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”..... | 32 |
| 2.4 Organigrama Estructural del Fideicomiso..... | 33 |
| 2.5 Organigrama Funcional del Fideicomiso | 34 |
| CAPÍTULO III | 35 |
| 3 ANÁLISIS SITUACIONAL | 35 |
| 3.1 Análisis Interno | 35 |
| 3.1.1 Descripción de las actividades realizadas por las partes intervinientes en el contrato de fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”..... | 35 |
| 3.1.1.1 Constituyentes | 35 |
| 3.1.1.2 Fiduciaria | 35 |
| 3.1.1.3 Junta de Fideicomiso | 38 |
| 3.1.1.4 Gerente de Proyecto | 39 |
| 3.1.1.5 Constructor | 42 |
| 3.1.1.6 Fiscalizador..... | 43 |
| 3.1.1.7 Comercializador..... | 45 |
| 3.2 Análisis Externo | 47 |
| 3.2.1 Influencias Macroeconómicas | 47 |
| 3.2.1.1 Factor Político | 47 |

| | | |
|-------------------------|---|-----------|
| 3.2.1.2 | Factor Económico..... | 49 |
| 3.2.1.3 | Factor Legal..... | 54 |
| 3.2.1.4 | Factor Social..... | 56 |
| 3.2.2 | Influencias Microeconómicas..... | 57 |
| 3.2.2.1 | Clientes..... | 57 |
| 3.2.2.2 | Proveedores..... | 58 |
| 3.3 | Posibles escenarios del Ecuador..... | 58 |
| 3.3.1 | Aprobación del proyecto de nueva Constitución..... | 59 |
| 3.3.2 | Rechazo al proyecto de nueva Constitución..... | 62 |
| CAPÍTULO IV..... | | 63 |
| 4 | Auditoría Financiera..... | 63 |
| 4.1 | Introducción..... | 63 |
| 4.1.1 | Concepto de auditoría financiera..... | 63 |
| 4.1.2 | Objetivo de la auditoría financiera..... | 64 |
| 4.1.3 | Personas que realizan auditorías..... | 64 |
| 4.1.4 | Campo de acción de la auditoría..... | 65 |
| 4.1.5 | Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGA)..... | 66 |
| 4.1.6 | Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA)..... | 67 |
| 4.1.7 | Aseveraciones de los estados financieros..... | 69 |
| 4.2 | Riesgos de Auditoría..... | 69 |
| 4.3 | Técnicas de Auditoría..... | 72 |
| 4.3.1 | Definición de técnicas de auditoría..... | 72 |
| 4.3.2 | Clases de técnicas..... | 72 |
| 4.3.2.1 | Técnica de verificación ocular..... | 72 |
| 4.3.2.2 | Técnica de verificación verbal..... | 73 |
| 4.3.2.3 | Técnica de verificación escrita..... | 73 |
| 4.3.2.4 | Técnica de verificación documental..... | 74 |
| 4.3.2.5 | Técnica de verificación física..... | 75 |
| 4.4 | Pruebas de Auditoría..... | 75 |
| 4.4.1 | Definición de pruebas de auditoría..... | 75 |
| 4.4.2 | Tipos de pruebas..... | 76 |
| 4.4.2.1 | Pruebas globales o de razonabilidad de saldos..... | 76 |
| 4.4.2.2 | Pruebas de cumplimiento o control..... | 77 |
| 4.4.2.3 | Pruebas sustantivas..... | 78 |
| 4.4.2.4 | Pruebas de doble propósito..... | 78 |
| 4.5 | Evidencias..... | 79 |
| 4.5.1 | Definición..... | 79 |
| 4.5.2 | Clases de evidencia..... | 80 |
| 4.5.2.1 | Evidencia documental..... | 80 |
| 4.5.2.2 | Evidencia física..... | 80 |
| 4.5.2.3 | Evidencia analítica..... | 80 |
| 4.5.2.4 | Evidencia testimonial..... | 81 |
| 4.6 | Papeles de Trabajo..... | 81 |
| 4.6.1 | Definición..... | 81 |
| 4.6.2 | Contenido, manejo y custodia de los papeles de trabajo..... | 82 |
| 4.6.3 | Características de los papeles de trabajo..... | 82 |
| 4.6.4 | Aspectos básicos de los papeles de trabajo..... | 83 |
| 4.6.5 | Propósito de los papeles de trabajo..... | 84 |
| 4.6.6 | Clases de papeles de trabajo..... | 84 |

| | | |
|-----------------------------------|--|------------|
| 4.7 | Archivos de Auditoría | 85 |
| 4.7.1 | Archivo permanente | 85 |
| 4.7.2 | Archivo de planificación | 86 |
| 4.7.3 | Archivo corriente | 86 |
| 4.8 | Índices y referencias | 86 |
| 4.8.1 | Índices..... | 86 |
| 4.8.2 | Referencias | 88 |
| 4.9 | Marcas de Auditoría | 89 |
| 4.10 | Fases de la auditoría financiera | 91 |
| 4.10.1 | Planificación | 91 |
| 4.10.1.1 | Planificación preliminar | 91 |
| 4.10.1.2 | Planificación específica | 92 |
| 4.10.2 | Ejecución del trabajo | 92 |
| 4.10.3 | Comunicación de resultados..... | 92 |
| 4.11 | Informe de Auditoría | 93 |
| 4.11.1 | Concepto..... | 93 |
| 4.11.2 | Contenido estándar de un informe de auditoría..... | 93 |
| 4.11.3 | Comentarios, conclusiones y recomendaciones | 94 |
| 4.11.4 | Tipos de dictamen..... | 97 |
| 4.12 | Tipos de cartas de auditoría..... | 99 |
| 4.12.1 | Carta Compromiso..... | 99 |
| 4.12.2 | Carta a la Gerencia | 99 |
| 4.12.3 | Carta de Representación | 99 |
| CAPÍTULO V | | 101 |
| 5 | DESARROLLO DEL EJERCICIO PRÁCTICO | 101 |
| 5.1 | Memorandum de planificación..... | 101 |
| 5.2 | Hoja de Recomendaciones de Control Interno | 112 |
| 5.3 | Caja- Bancos..... | 114 |
| 5.4 | Inversiones..... | 123 |
| 5.5 | Cuentas por pagar | 144 |
| 5.6 | Patrimonio | 164 |
| 5.7 | Informe de Auditoría | 169 |
| 5.8 | Carta a la Gerencia | 189 |
| 5.9 | Carta de Representación | 199 |
| CAPITULO VI..... | | 204 |
| 6 | CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 204 |
| 6.1 | Conclusiones..... | 204 |
| 6.2 | Recomendaciones | 206 |
| GLOSARIO DE TÉRMINOS | | 207 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | | 212 |
| ANEXOS..... | | 214 |

INTRODUCCIÓN

En los últimos años, los mercados a nivel mundial han sufrido grandes e importantes transformaciones producto del acelerado y vertiginoso crecimiento de las economías de los países desarrollados que han adoptado nuevas y prácticas de inversión que buscan potencializar los ingresos de los inversionistas de una manera segura y confiable.

Bajo este sentido los negocios fiduciarios se han convertido en excelentes alternativas de inversión que reúnen las características mencionadas anteriormente: alta rentabilidad y seguridad en la inversión, estos son aspectos fundamentales al momento de decidir sobre uno y otro mecanismo de inversión.

Dentro de los negocios fiduciarios, los fideicomisos mercantiles son quizá los instrumentos de inversión que más desarrollo y aceptación han tenido en los últimos tiempos; tal es así que actualmente existen un sin número de empresas especializadas en el manejo de estos instrumentos, las mismas que se encuentran debidamente normadas y supervisadas por organismos de control que son los encargados de regular las operaciones y actividades que en ellas se desenvuelven, esto con el objetivo de proporcionar más seguridad a los inversionistas.

Los fideicomisos mercantiles al igual que cualquier tipo de negocio y empresa legalmente constituidos, tienen la necesidad de que sus estados financieros sean examinados por profesionales expertos en la materia que emitan una opinión certera y razonable sobre la credibilidad y veracidad de los datos e información presentados por los administradores fiduciarios en estos estados financieros.

De ahí que la auditoría financiera se convierte en un proceso indispensable dentro de este tipo de negocios fiduciarios, ya que tiene como objetivo el evaluar la razonabilidad de los saldos presentados en los estados financieros del fideicomiso examinado, permitiendo que

los auditores emitan una opinión profesional y objetiva sobre la situación financiera-económica del fideicomiso.

La auditoría financiera proporciona información importante a los inversionistas que buscan en los auditores a personas con criterio independiente capaces de evaluar objetivamente sus negocios y de emitir conclusiones y recomendaciones oportunas y adecuadas que faciliten la toma de decisiones precisas para el mejoramiento de los procesos, controles, actividades, etc, potencializando la generación de ingresos.

Al igual que la auditoría financiera que es aplicada a las empresas, la auditoría financiera aplicada al fideicomiso debe observar principios, normativas y leyes que direccionan la evaluación de los estados financieros de un negocio fiduciario. En el caso del Ecuador, actualmente se utilizan como base y criterio de evaluación los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y demás leyes y reglamentos aplicables.

Sin embargo, el papel de la auditoría también está adquiriendo nuevos enfoques y una muestra de eso es la nueva declaración de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que serán de aplicabilidad obligatoria para todas las empresas desde el mes de enero de 2.009.

Estas nuevas normas buscan mejorar las prácticas de auditoría y establecer nuevos lineamientos y directrices para los auditores perfeccionando sus labores profesionales e incrementando su nivel de desempeño.

Es por ello que el presente trabajo tiene como objetivo demostrar la aplicabilidad de la auditoría financiera a los negocios fiduciarios y establecer pautas para la realización de este proceso. Bajo este criterio se han estructurado los capítulos de manera lógica partiendo de conceptos y aspectos generales hasta concluir en el desarrollo del ejercicio práctico. De esta forma los capítulos están estructurados como sigue a continuación:

El primer capítulo realiza una introducción breve sobre conceptos fundamentales acerca de los negocios fiduciarios, como son: su origen, antecedentes, características, cuáles son los

organismos encargados de su control y regulación en el Ecuador, clases de fideicomisos, las partes intervinientes dentro de un contrato de fideicomiso, etc.

El segundo capítulo contiene información específica del fideicomiso al que estamos haciendo referencia en el presente trabajo; durante su desarrollo se obtendrá conocimiento detallado sobre aspectos legales, objetivos de la constitución de dicho fideicomiso y sus organigramas estructurales y funcionales.

En el tercer capítulo se realiza un análisis situacional tanto interno como externo del fideicomiso. Para el análisis interno del fideicomiso se describen las actividades realizadas por cada una de las partes intervinientes; en cambio, para el análisis externo se analiza factores claves dentro de la economía del país que inciden directa o indirectamente en el fideicomiso, tales como son: la inflación, las tasas de interés, el producto interno bruto y factores sociales.

El capítulo cuatro trata conceptos fundamentales dentro de la auditoría financiera. Estos conceptos son punto de partida para la posterior comprensión y aplicación del ejercicio práctico que se desarrolla en el quinto capítulo.

Finalmente, en el sexto capítulo se emiten las conclusiones y recomendaciones producto del desarrollo del presente trabajo.

CAPÍTULO I

1 EL FIDEICOMISO

1.1 Aspectos Generales

1.1.1 Etimología¹

La palabra "FIDEICOMISO", proviene de dos voces latinas "FIDEI COMMITERE" que literalmente se traduce en "Comisiones de Confianza" o en "Comisiones de Fe".

1.1.2 Origen del Fideicomiso²

El Fideicomiso tiene su origen en el derecho romano ya que fue creado como un instrumento que permitía solucionar ciertos problemas que existían cuando las mujeres pretendían tomar posesión de bienes que les fueron heredados y a los cuales no tenían acceso debido a la discriminación y marcadas preferencias que existían hacia los hombres.

Es así que se crea la figura de el *Fideicommissum*, el cual permitía que se cumpla la voluntad del testador sin que se viole las leyes establecidas, evadiendo efectivamente los problemas de tipo legal que existían; de esta forma, las mujeres podían tomar posesión de los bienes que les fue heredados una vez se haya cumplido con los fines para el que fue creado el *Fideicommissum* accediendo a ellos como beneficiarias legítimas de forma inmediata.

Desde ese momento se crea un relación muy importante que caracteriza a este tipo de instrumento, que es la confianza; ya que la persona que actuaba como administrador de los bienes tenía pleno derecho para manejarlos de la forma que consideraba más conveniente, he incluso tenía la facultad de enajenarlos si ha bien lo tuviere.

¹ <http://www.geocities.com/jfrancisco1975/fideicomiso.html?20085>

² <http://comunidades.calle22.com/comunidades/219/com219con30.asp>

Este tipo de fideicomiso al ser los bienes transferidos una vez que su dueño original haya muerto se lo conoce bajo el nombre de “fideicomiso testamentario”; sin embargo, tiempo después se modifican ciertas características de este fideicomiso y se admite que la transferencia de bienes sea realizada entre personas vivas, a esta nueva forma de fideicomiso se lo denominó como *pactum fiduciae* (acuerdo fiduciario) y bajo éste surgen dos nuevas modalidades: el *fiduciae cum creditore* y el denominado *fiduciae cum amico*.

La primera modalidad, el *fiduciae cum creditore* surge como un tipo de fideicomiso de garantía que era usado cuando una persona accedía a un préstamo y transfería los bienes que eran de su propiedad a otra persona que le otorgaba el dinero, esta transferencia de dominio perduraba mientras el préstamo estuviese vigente y una vez que haya sido cancelada la obligación los bienes eran restituidos enteramente a su dueño original. De esta manera el acreedor hacía uso de los bienes de su deudor por el periodo que dure el préstamo, sin embargo, esta modalidad con el transcurso del tiempo fue adquiriendo tintes negativos y mal intencionados porque en la mayoría de los casos los acreedores abusaban de los bienes de sus deudores lo cual los perjudicaba enormemente; por esta razón posteriormente se buscaron formas para normar esta relación y beneficiar a ambas partes por igual.

Por los antecedentes expuestos anteriormente pronto este tipo de fideicomiso fue cayendo en desuso pero se constituyó en parte fundamental para el surgimiento de nuevas garantías que eran utilizadas para respaldar los préstamos, mismas que fueron desarrollándose a lo largo del tiempo hasta alcanzar su perfeccionamiento, estas garantías son conocidas actualmente como: prenda e hipoteca.

En la segunda modalidad de fideicomiso, el *pactum fiduciae cum amico*, la persona propietaria de los bienes los transfería a otra que era de su entera confianza para que ésta los administre según sus instrucciones, pero al igual que en el *fiduciae cum creditore* esta modalidad también presentó grandes desventajas cuando los administradores de los bienes abusaban de su uso.

Por muchos años el derecho romano no fue reconocido totalmente al contrario del derecho anglosajón donde la figura del *trust* tuvo un notable y marcado desarrollo.

En Inglaterra el trust se reconoció como antecedente inmediato al “*use*” que fue creado como un mecanismo para eludir el Estatuto de Manos Muertas creado por el Parlamento Inglés en el año de 1.217 durante la época feudal, el cual prohibía rotundamente que las corporaciones eclesiásticas accedieran a la posesión de tierras. Es así que en virtud del *use* se transferían los bienes por acto entre vivos o a través de un testamento a un administrador denominado *feoffee to use* o prestanombre, quien poseía los bienes en provecho del beneficiario o *cestui qui use*. La desventaja que surgió con esta modalidad inglesa fue que el feoffee to use únicamente contraía una obligación de tipo moral, mientras que el cestui qui use no tenía las facultades para exigir que se cumpla con las finalidades del use. Esta problemática perduró hasta el siglo XV cuando las autoridades reconocieron este inconveniente y adoptaron medidas correctivas que fueron perfeccionándose años más tarde con un sistema de propiedad equitativa para el beneficiario.

El Trust Anglosajón

Tiene su origen a partir del *use* y se consagra al Derecho Inglés como una modalidad de negocio jurídico en donde una persona denominada *settlor* transfiere bienes de su propiedad a otra persona que era de su entera confianza llamada *trustee* para que ésta los administre de una manera lícita y bajo las instrucciones impartidas por el settlor, los resultados generados por este tipo de negocio eran distribuidos al propietario de los bienes o a un tercero denominado por él mismo como beneficiario llamado *cestui qui trust*.

Como mecanismo para evitar los problemas presentados anteriormente con otras modalidades de fideicomiso, en el trust los tribunales concedieron el derecho de persecución de los bienes al beneficiario, el mismo que estaba basado en la existencia de una propiedad de equidad sobre los mismos.

Bajo este concepto se reconocen dos derechos de dominio aplicables sobre el mismo bien: el uno correspondiente al trustee que se basa en un título legal de propiedad y el segundo perteneciente al cestui qui trust que se fundamenta en la propiedad originada en el derecho de equidad. En términos ingleses estos dos tipos de derecho eran conocidos como: *trust ownership o legal estate* correspondiente al trustee y el *beneficial ownership o equitable estate* que pertenece al cestui qui trust.

1.1.3 El Fideicomiso en el Ecuador³

Después de años de evolución y ante un acelerado y vertiginoso desarrollo de los mercados financieros alrededor del mundo, el fideicomiso pronto se convirtió en un instrumento muy atractivo y de mucha utilidad para inversores que buscaban modalidades seguras y efectivas para colocar sus recursos y obtener altas rentabilidades exponiéndose al menor riesgo posible.

Es así que el fideicomiso en el Ecuador se suscribiría por primera vez a inicios de los años 90, no se tiene conocimiento exacto de la fecha en que fue realizado ni qué entidad actuó en ese entonces como Fiduciaria; sin embargo, se pudo determinar que en octubre de 1998 la Corporación Financiera Nacional suscribió el primer contrato de fideicomiso mercantil en el cual actuaba dicha entidad como Fiduciaria.

Existen datos que corroboran que el primer fideicomiso fue suscrito a inicios de los años 90 en el Ecuador y un prueba de ello es que en la Ley de Mercado de Valores emitida en el año de 1993, ya se establecen normas para la estructuración de este tipo de contratos y se configuran las obligaciones, derechos y atribuciones para cada una de las partes intervinientes.

Desde entonces empezó en el país una gran demanda por la estructuración de fideicomisos como mecanismo de inversión, debido a que se constituían en modalidades nuevas e innovadoras para los inversores y además de ello ofrecían una cobertura muy razonable en cuanto a los riesgos de inversión.

Antecedentes⁴

Tan pronto empezó a utilizarse los fideicomisos para llevar a cabo inversiones importantes dentro del país, surgió la necesidad de establecer leyes y parámetros claros y definidos que normen estas relaciones; es así que surgen las siguientes bases legales:

³ www.cfn.fin.ec/content/view/29/29/ - 31k -

⁴ Información proporcionada por el Banco de Guayaquil.

Ley de Mercado de Valores (1993)

La Ley de Mercado de Valores emitida en el año de 1.993 constituyó las primeras directrices que normarían el desenvolvimiento de los fideicomisos dentro del país, así como también estableció las limitaciones y atribuciones correspondientes a cada una de las partes integrantes de este tipo de contratos. Entre las principales normas dictadas por esta ley se encuentran las siguientes:

- El Fideicomiso Mercantil es reconocido como figura jurídica.
- Actuaban como Fiduciarios, los Bancos y las Administradoras de Fondos y Fideicomisos.
- No consideraba al Encargo Fiduciario como una modalidad de negocio fiduciario.
- No se configuraba legalmente un patrimonio autónomo con personalidad jurídica propia.

Ley de Mercado de Valores (1998)

Esta nueva ley realiza ciertas modificaciones importantes a la Ley de Mercado de Valores emitida en el año de 1.993. Estas reformas se mantienen vigentes hasta la actualidad y forman parte de una de las bases legales que norman la actuación de los fideicomisos en el país. De esta manera entre las principales evoluciones implementadas en la Ley de Mercado de Valores del año de 1.998 están las siguientes:

- Limita la actuación como Fiduciario Mercantil exclusivamente a las sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos.
- Se prohíbe a los Bancos actuar como Fiduciarios.
- Se amplían los negocios fiduciarios al Fideicomiso Mercantil y al Encargo Fiduciario.
- Al fideicomiso mercantil se lo considera un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica.
- Se incorpora la Titularización de Activos.

1.1.4 Autoridades de control y regulación de negocios fiduciarios en el Ecuador

En el Ecuador los organismos de control y regulación de los negocios fiduciarios son el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Compañías. A continuación se detallan las funciones más importantes que cumplen cada uno de estos organismos:

CONSEJO NACIONAL DE VALORES⁵

Fue creado para establecer la política general del Mercado de Valores y regular su funcionamiento. Se encuentra adscrito a la Superintendencia de Compañías, como órgano rector del Mercado de Valores.

Está integrado por 7 miembros: Cuatro del sector público: el Superintendente de Compañías, quién lo presidirá; un delegado del Presidente de la República; el superintendente de Bancos y el Presidente del Directorio del Banco Central del Ecuador; y, tres del sector privado, designados por el Presidente de la República de las ternas enviadas por el Superintendente de Compañías.

Funciones principales y más importantes:

- Establecer la política general del mercado de valores y regular su funcionamiento.
- Impulsar el desarrollo del mercado de valores.
- Expedir las normas de control y resoluciones administrativas y velar por su cumplimiento.
- Regular la oferta pública de valores.
- Regular los procesos de titularización
- Regular las inscripciones en el Registro del Mercado de Valores y su mantenimiento.
- Autorizar las actividades conexas de las Bolsas de Valores, administradoras de fondos y fideicomisos y calificadoras de riesgo, que sean necesarias para el adecuado desarrollo del mercado de valores, y,
- Resolver, en última instancia administrativa, los recursos que, de conformidad con esta Ley, fueren interpuestos por los participantes del mercado.

⁵ Ley de Mercado de Valores, Título II “Del Consejo Nacional de Valores”

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS⁶

Funciones más importantes a través de las Intendencias del Mercado de Valores:

- Ejecutar la política general del Mercado de Valores dictada por el C.N.V.
- Inspeccionar a quienes intervengan en el Mercado de Valores.
- Investigar las denuncias o infracciones a la Ley.
- Velar por la observancia y cumplimiento de las normas que rigen el mercado de valores;
- Requerir o suministrar directa o indirectamente información pública referente a la actividad de personas naturales o jurídicas sujetas a su control.
- Conocer y sancionar, en primera instancia, las infracciones a la presente Ley, a sus reglamentos, resoluciones y demás normas secundarias.
- Autorizar la realización de una oferta pública de valores, así como suspender o cancelar.
- Autorizar el funcionamiento de entidades que actúen o intervengan en el Mercado de Valores.
- Organizar y mantener el registro del Mercado de Valores; Velar por la estabilidad, solidez y correcto funcionamiento de las instituciones sujetas a su control;
- Vigilar la publicidad relacionada con el mercado de valores;
- Disponer la suspensión o cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores de las instituciones o valores sujetos a esta Ley.

⁶ Ley de Mercado de Valores, Título III “De las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías en el Mercado de Valores”

1.1.5 Negocios Fiduciarios⁷

Son contratos de confianza en los cuales una persona natural o jurídica contrata a una Fiduciaria para que se encargue de atender instrucciones específicas respecto del manejo de ciertos bienes cuyas rentabilidades serán en beneficio del propietario de los mismos o de un tercero.

1.1.6 Clases de Negocios Fiduciarios⁸

Los negocios fiduciarios pueden ser de 2 tipos:

- Fideicomiso Mercantil
- Encargo Fiduciario

Fideicomiso Mercantil

El Fideicomiso Mercantil es una modalidad de negocio fiduciario en el que existe transferencia de propiedad, en este sentido los bienes son entregados por el constituyente a la fiduciaria para que ésta los administre conforme a las instrucciones impartidas por los constituyentes según el objeto para el cual fue creado el fideicomiso.

Encargo Fiduciario

Al contrario de los fideicomisos mercantiles, los encargos fiduciarios son negocios fiduciarios en los que no existe transferencia de bienes por parte del constituyente, quien conserva la propiedad de los mismos y solo los destina al cumplimiento de las finalidades establecidas de manera irrevocable con la fiduciaria. De esta manera en el encargo fiduciario no se configura ninguna persona jurídica.

⁷ Documentación proporcionada por el Banco de Guayaquil
<http://www.bnfondos.com/esp/profhipo.html>

⁸ Información obtenida de archivos proporcionados por el Banco de Guayaquil y archivos personales.

1.1.7 Del Patrimonio Autónomo

La Ley de Mercado de Valores en el Título XV “Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, define el patrimonio autónomo de la siguiente manera: “El patrimonio autónomo, 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”.

Partiendo de este concepto, se establece que el patrimonio autónomo está representado por todos los recursos, bienes o derechos sobre flujos que son transferidos por el constituyente del fideicomiso para la creación del patrimonio de propósito exclusivo para el desarrollo del proceso fiduciario; este patrimonio deberá ser independiente al de la Fiduciaria, de los Constituyentes o de los Beneficiarios.

Los activos que integren este patrimonio reúnen las características de inembargabilidad, es decir, no pueden ser sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del constituyente, de la fiduciaria o de los beneficiarios.

Un aspecto importante que cabe mencionar, es que el patrimonio autónomo de los fideicomisos mercantiles no puede ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino como una persona jurídica que es capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de la fiduciaria según las instrucciones señaladas por los constituyentes en el contrato de constitución del fideicomiso.

Además la transferencia de la propiedad de bienes a título de fideicomiso mercantil se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes.

Características del Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo, parte fundamental dentro de un fideicomiso mercantil, reúne las siguientes características:

- Es independiente del patrimonio del Constituyente, la Fiduciaria o el Beneficiario.
- No puede ser objeto de medidas o providencias preventivas ni embargo por deudas u obligaciones contraídas por parte del Constituyente, la Fiduciaria o el Beneficiario.
- Goza de personalidad jurídica siendo la fiduciaria su representante legal.
- Debe manejarse con una contabilidad independiente.
- Se constituye en un sujeto pasivo de impuestos.

1.1.8 Del Fideicomiso Mercantil

Constituye una relación contractual por la cual una persona natural o jurídica llamada Constituyente, transfiere bienes de su propiedad a un patrimonio autónomo que será administrado por una Fiduciaria, la misma que tendrá la obligación de cumplir con las instrucciones impartidas por el constituyente de manera prudente y diligente en beneficio del mismo constituyente o de un tercero llamado Beneficiario.

En los fideicomisos mercantiles existe transferencia de propiedad y el constituyente debe ser una persona legalmente capaz de suscribir contratos, debido a que los fideicomisos mercantiles se forman bajo la figura de una persona jurídica con capacidad de exigir derechos y contraer obligaciones.

Según la Ley de Mercado de Valores en el Título XV “Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario” define a los fideicomisos mercantiles de la siguiente forma: “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”.

1.1.9 Ventajas de los fideicomisos

Los fideicomisos mercantiles son mecanismos de inversión que ofrecen varias ventajas a los inversores que los estructuran, entre las principales están:

- ***Versatilidad:*** Es un instrumento adaptable a diversos usos y funciones dependiendo de las necesidades y requerimientos de los inversionistas; de ahí que existen varias clases de fideicomisos que persiguen objetivos diferentes.
- ***Seguridad Jurídica:*** Al estar estructurados a través de un contrato de constitución y formados como una persona jurídica, deben cumplir con parámetros y reglamentos previamente establecidos, lo que proporciona un alto grado de seguridad a los inversionistas.
- ***Análisis de Riesgo en la Inversión:*** Al momento de estructurar los fideicomisos los inversionistas pueden conocer de antemano el riesgo al que está expuesta la inversión y en base a esta información pueden adoptar medidas que les permitan protegerse de estos riesgos o a su vez desistir de realizar dicha inversión.
- ***Sigilo:*** Las Administradoras de Fondos y Fideicomisos tienen la obligación de guardar total reserva sobre la información de los fideicomisos administran.
- ***Administración Profesional:*** Las Administradoras de Fondos y Fideicomisos son entidades formadas por grupos de profesionales expertos en temas de estructuración

y administración de fideicomisos, que proporcionan soporte y asesoramiento a los inversionistas, gestionando sus recursos con pericia y profesionalismo.

- ***Patrimonio Independiente:*** Los recursos que son transferidos a título de fideicomiso mercantil conforman un patrimonio independiente al de los constituyentes, de la fiduciaria o de los beneficiarios; esto permite que los bienes transferidos estén libres de cualquier tipo de restricción o prohibición, estando así en la capacidad de cumplir totalmente con el objeto para el cual fue creado el fideicomiso.
- ***La confianza radica en la intervención de la Fiduciaria y en el Proyecto:*** Al ser el proyecto de inversión administrado por una tercera persona totalmente independiente, se elimina el riesgo de que existan conflictos de intereses entre las partes intervinientes en el contrato.

1.1.10 Contenido básico del contrato de fideicomiso⁹

Como cualquier tipo de contrato legalmente constituido, los contratos de fideicomiso mercantil poseen un contenido estándar que reúne aspectos indispensables para el cumplimiento y desarrollo del negocio fiduciario, es así que el contenido básico de este tipo de contratos se presenta a continuación de la siguiente forma:

- ***Identificación de los Constituyentes y declaración juramentada de procedencia de bienes materia del fideicomiso***
Constituye los antecedentes del contrato, en donde se especifican las personas que formarán parte del fideicomiso y además recopila un breve resumen de la procedencia de los bienes que serán objetos del fideicomisos (de donde proviene, quienes fueron sus dueños, su ubicación actual, etc).

⁹ Ley de Mercado de Valores, Título XV “Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, Art. 120. Información proporcionada por el Banco de Guayaquil.

- *Objeto del fideicomiso*
Establece que tipo de proyecto va a ser desarrollado una vez se constituya el contrato.

- *Transferencia de bienes a título de fideicomiso*
En este punto se describen los aportes que serán realizados por los constituyentes, mismos que al ser transferidos a título de fideicomiso mercantil formarán parte del patrimonio autónomo.

- *Derechos y obligaciones de la partes*
Determina los derechos y obligaciones que adquirirán los constituyentes y la fiduciaria una vez que se haya estructurado legalmente el contrato de fideicomiso. Este conjunto de derechos y obligaciones serán respetados estrictamente por las partes y cumplidos a cabalidad hasta el fin del contrato.

- *Remuneración del fiduciario*
Establece los montos y la forma de pago de los honorarios de la fiduciaria por concepto de la administración del fideicomiso.

- *Denominación del patrimonio autónomo*
En esta cláusula se designa la denominación que llevará el fideicomiso. Cabe mencionar que cada fideicomiso será denominado con un nombre específico, de esta forma será fácilmente identificable y se distinguirá de otros proyectos.

- *Determinación de los Beneficiarios*
Describe las personas que recibirán las ganancias del fideicomiso una vez éste haya sido liquidado. Los beneficiarios pueden ser los propios constituyentes o terceras personas ajenas al fideicomiso.

- *Órganos administrativos*
Menciona las personas que formarán parte de la administración del fideicomiso desde su inicio; las mismas que serán responsables de su correcto desarrollo y del cumplimiento del objeto para el que fue creado.

- *Gastos*

Establece el mecanismo que será empleado por la fiduciaria para cubrir con los costos, gastos, tributos y honorarios que se generen de la administración del fideicomiso.

Bajo ningún concepto la fiduciaria se hará cargo del pago de los servicios contratados por el fideicomiso, quedando de esta manera exenta de todo tipo de obligaciones. Estos pagos deberán realizarse con recursos provenientes del fideicomiso o en su defecto de los originados de los constituyentes.

- *Rendición de cuentas*

Periódicamente la fiduciaria tiene la obligación de rendir cuentas de su gestión a los constituyentes y beneficiarios del fideicomiso, informándolos de aspectos importantes que han sucedido y que influyen en el desarrollo del proyecto, de tal forma que los constituyentes cuenten con información actualizada y relevante respecto a su inversión.

- *Causales y forma de terminación*

Establece las causas por las cuales puede darse por terminado el contrato de fideicomiso mercantil y la forma en que serán distribuidos a los constituyentes los activos y pasivos generados por el fideicomiso en caso de que este evento ocurra.

- *Causales de sustitución del fiduciario*

Determina las causas que pueden generar la sustitución de la fiduciaria, las mismas que pueden ser: por incumplimiento de sus instrucciones, negligencia en la administración o cualquier otro tipo de evento que los constituyentes consideren inapropiado y perjudicial para el normal desarrollo del fideicomiso.

- *Demás instrucciones generales*

1.1.11 Efectos legales del fideicomiso mercantil¹⁰

Los fideicomisos mercantiles reúnen un conjunto de condiciones especiales que se resumen a continuación:

- **Confianza:** Es un encargo de confianza del fideicomiso para con la fiduciaria.
- **Transparencia:** Todos los actos y transacciones de la fiduciaria son absolutamente transparentes.
- **Independencia:** La fiduciaria está en la obligación de llevar una contabilidad separada por cada fideicomiso que administra.
- **Solemnidad:** Todo contrato de fideicomiso mercantil debe realizarse mediante escritura pública ante un notario.
- **Inembargabilidad:** Los bienes fideicomitidos no son embargables por obligaciones del fideicomitente, del fiduciario o del beneficiario.
- **Indelegabilidad:** La fiduciaria no puede delegar su responsabilidad como administradora del fideicomiso.
- **Responsabilidad fiscal:** En el Ecuador el fideicomiso es considerado sociedad para fines tributarios y por lo tanto es sujeto pasivo de impuestos.
- **Herramienta de medio:** La fiduciaria como herramienta de medio se limita a ejecutar los encargos fiduciarios mas no puede garantizar rendimientos o resultados específicos.
- **Temporalidad:** Se debe establecer plazo o vigencia de duración.

¹⁰ http://www.aaffe.org/pdf/m_fidcuarios.com

1.1.12 Régimen tributario para la transferencia de bienes a fideicomisos mercantiles

La transferencia de bienes a fideicomisos mercantiles se encuentra normada en la Ley de Mercado de Valores en el Art. 113, en el cual se explica detalladamente el régimen tributario aplicable a estas transferencias.

A continuación se detalla el Art. 113 de la Ley de Mercado de Valores que en lo referente a este tema pronuncia lo siguiente:

Art. 113.- “La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas.

La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada en favor de un fideicomiso mercantil, está exenta del pago de los impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal situación se deba a la falla de la condición prevista en el contrato, por cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente establecidas. Estarán gravadas las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que las disposiciones generales previstas en las leyes así lo determinen.

La transferencia de dominio de bienes muebles realizada a título de fideicomiso mercantil está exenta del pago del impuesto al valor agregado y de otros impuestos indirectos. Igual

exención se aplicará en el caso de restitución al constituyente de conformidad con el inciso precedente de este artículo.”

En el primer inciso este artículo establece que las transferencias a fideicomisos mercantiles “*están exentas de todo tipo de tasas, contribuciones e impuestos*” ya que no constituyen transferencias gratuitas ni onerosas porque son únicamente un medio para que el constituyente entregue al fiduciario los bienes objeto del fideicomiso, mismos que servirán para cumplir con las finalidades establecidas en el contrato; en este sentido, estas transferencias únicamente son provechosas para el fideicomiso en sí, mas no para el constituyente ni la fiduciaria.

En lo concerniente a las transferencias de bienes muebles este artículo señala que dichos bienes estarán exentos del pago del impuesto al valor agregado o de otro tipo de impuestos indirectos.

Referente a las restituciones de bienes inmuebles que deba hacer la fiduciaria al constituyente en el caso de que no se haya cumplido con el objeto del contrato o por cualquier otro caso fortuito o de fuerza mayor que impida el cumplimiento del fideicomiso, estas restituciones también gozarán de las exenciones a los impuestos indirectos, así como también al pago de los impuestos de alcabalas, del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos, de plusvalía, etc.

En cuanto a la Ley de Régimen Tributario Interno en el capítulo III “Exenciones” en el numeral 15, hace referencia que para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta estarán exonerados exclusivamente los ingresos provenientes de beneficios o rendimientos distribuidos por los fideicomisos mercantiles a sus beneficiarios, siempre y cuando estos fondos hubieren cumplido con sus obligaciones como sujetos pasivos satisfaciendo el impuesto a la renta que corresponda.

1.1.13 Responsabilidad tributaria del fideicomiso¹¹

Los fideicomisos desde el momento de su constitución adquieren las siguientes responsabilidades tributarias:

- a. Tienen la capacidad de actuar como agentes de recepción o percepción de impuestos. Esto porque al constituirse como una persona jurídica adoptan inmediatamente estas facultades.
- b. En el caso de encargos fiduciarios, el Fiduciario tendrá la capacidad de realizar retenciones a nombre del Constituyente.
- c. El fiduciario será responsable solidario con el Fideicomiso Mercantil por el incumplimiento del pago de impuestos que correspondan al fideicomiso.

1.1.14 Partes Contractuales¹²

El fideicomiso es un contrato de confianza en el cual intervienen 3 partes: la fiduciaria, el fideicomitente y el beneficiario, cada una de ellas poseen funciones, atribuciones, derechos y obligaciones relacionadas con su cargo las cuales son fundamentales para el óptimo desarrollo del fideicomiso.

A continuación se definen detalladamente cada una de estas partes contractuales y la función que cumplen dentro del fideicomiso:

¹¹ Información proporcionada por el Banco de Guayaquil.

¹² <http://www.fiduciariacorficolombiana.com/WebFiduvalle/paginas/documento.aspx?idd=688&idr=477>
Obtenido de archivos proporcionados por el Banco de Guayaquil.

EL FIDEICOMITENTE

Llamado también fiduciante o constituyente es la persona que encarga a la fiduciaria la administración de uno o varios bienes de su propiedad, y establece las instrucciones que deberán ser cumplidas por ésta para la consecución de la gestión encomendada y que llevará al cumplimiento del objeto del fideicomiso.

¿Quiénes pueden ser fideicomitentes?

- Personas Naturales.
- Personas Jurídicas.
- Privadas, Públicas o Mixtas.
- Nacionales o Extranjeras.
- Entidades dotadas de personalidad jurídica.
- Constituyentes Adherentes:
 - ✓ Están representados por terceras personas distintas del constituyente o fideicomitente que se adhieren y aceptan las disposiciones previstas en el contrato de fideicomiso o encargo fiduciario.

Derechos del Constituyente o Fideicomitente

El fideicomitente tiene tantos derechos como se establezcan en el contrato de fideicomiso. A continuación se resumen algunos de ellos:

- a. Cambiar de sociedad fiduciaria cuando existan motivos suficientes para hacerlo, por lo general, en el contrato de fideicomiso se enumeran las posibles causas lo que provoquen esta decisión.
- b. Exigir a la fiduciaria que rinda cuentas de su gestión en periodos determinados de tiempo, los mismos que son establecidos en el contrato de fideicomiso.
- c. Reservarse algunos derechos sobre los bienes transferidos al fideicomiso pero siempre y cuando esto no afecte el normal desarrollo del contrato.

- d. Revocar en cualquier momento la fiducia, cuando así lo haya previsto en el contrato.
- e. Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil.
- f. Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra del fiduciario por dolo, culpa leve en el desempeño de su gestión.

Obligaciones del Constituyente o Fideicomitente

Entre las principales obligaciones del constituyente que se establecen en el contrato de fideicomiso están las siguientes:

- a. Entregar los bienes que constituyen el fideicomiso mercantil.
- b. Realizar una declaración juramentada sobre: la licitud de los fondos que serán transferidos al fideicomiso en calidad de patrimonio autónomo; que el contrato no adolece de ningún tipo de causa u objeto ilícito y que no se producen perjuicios a acreedores del constituyente o a terceros con la transferencia del bien al fideicomiso.
- c. Pagar la remuneración al fiduciario y cubrir los gastos que éste realice para el cumplimiento del fideicomiso mercantil.

LA FIDUCIARIA

Las sociedades fiduciarias son entidades de servicios financieros, profesionales en la gestión de negocios, transacciones u operaciones realizadas por cuenta de terceros. Estas sociedades reciben instrucciones por parte de sus clientes con el objeto de cumplir una finalidad específica, desempeñando a la vez la función de asesores.

Las sociedades administradoras de fondos y fideicomisos se caracterizan porque prestan servicios personalizados, debido a que cada fideicomiso que administren estará normado por instrucciones que se ajustarán a las necesidades y requerimientos de los constituyentes, pero éstas deben ser lícitas y legales caso contrario no serán ejecutadas.

A partir del año de 1.998, la Ley de Mercado de Valores establece que sólo pueden actuar como fiduciarias las Sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos que cuenten con la autorización de los organismos de control y regulación. En nuestro país estos organismos son: la Superintendencia de Compañías y el Consejo Nacional de Valores.

Deberes de la Fiduciaria

Además de los deberes específicos que surgen de los contratos de fideicomiso, las administradoras de fondos y fideicomiso adquieren los siguientes deberes:

- a. Desempeñar la gestión que le haya sido encomendada en forma diligente y actuando siempre en beneficio de su cliente.
- b. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los clientes en periodos determinados de tiempo, con el fin de proporcionar información actualizada y oportuna.
- c. Actuar conforme a las instrucciones impartidas por sus clientes y cumplir a cabalidad con la gestión encomendada.
- d. Restituir los activos o beneficios producto del fideicomiso a los constituyentes o beneficiarios en la forma y porcentajes establecidos en el contrato de constitución.

- e. Mantener una contabilidad independiente entre sus propios bienes y los que hayan sido entregados por sus clientes.
- f. Proteger y defender los bienes que les hayan sido entregados, contra cualquier acto de terceros, de los beneficiarios e incluso del mismo fideicomitente.

Derechos de la Fiduciaria

Entre algunos de los principales derechos que tiene la fiduciaria y que se encuentran establecidos en el contrato de fideicomiso mercantil están los siguientes:

- a. Recibir puntualmente las sumas de dinero a que tenga derecho por concepto de honorarios según lo establecido en el contrato.
- b. Realizar las gestiones encomendadas en el contrato, dentro de los límites establecidos en el mismo y en las normas jurídicas pertinentes, no estando obligada al cumplimiento de obligaciones e instrucciones tácitas o diferentes de las impartidas en el contrato.
- c. Solicitar a los constituyentes toda la documentación necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del contrato.

Obligaciones de la Fiduciaria

Las obligaciones de la fiduciaria son claramente definidas en el contrato de fideicomiso y algunas de las más importantes son las siguientes:

- a. Dar a los bienes fideicomitidos y a los recursos que reciba, el destino específico para el cumplimiento del objeto y finalidades del contrato.
- b. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los clientes en los periodos de tiempo establecidos en el contrato.
- c. Ejercer la representación legal del fideicomiso.

- d. Comunicar a sus clientes, sobre cualquier hecho o información relevante relacionada al fideicomiso
- e. Mantener los bienes y recursos fideicomitados separados de los demás de su propiedad y de otros fideicomisos que administre.
- f. Pagar todos los gastos, costos y tributos que se generen de la administración de los bienes del patrimonio autónomo.

Responsabilidad de las sociedades fiduciarias

En este punto se deja expreso conocimiento que las obligaciones de la fiduciaria son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, se limita al cumplimiento de las instrucciones impartidas por sus clientes por lo que no garantiza la consecución de los resultados esperados o el éxito del desarrollo del fideicomiso.

EL BENEFICIARIO

El beneficiario es la persona a favor de la cual se desarrolla el fideicomiso y se cumple con la finalidad establecida en el mismo. El beneficiario bien puede ser el mismo constituyente o una tercera persona que sea designada por éste.

No es necesario que el beneficiario exista al momento de la celebración del contrato de fideicomiso, pero será indispensable que exista dentro del término de duración del contrato para que se pueda restituir a su favor los beneficios obtenidos en el desarrollo del fideicomiso.

Derechos del Beneficiario

Son derechos del beneficiario todos los establecidos en el contrato de fideicomiso mercantil, entre las principales están:

- a. Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil.
- b. Exigir al fiduciario la rendición comprobada de cuentas.
- c. Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra de la fiduciaria por dolo, culpa grave o leve en el desempeño de su gestión.

1.1.15 Clases de fideicomisos¹³

Los Fideicomisos Mercantiles son instrumentos que abarcan varios segmentos de inversión que son muy apetecidos por grandes, medianos y pequeños inversionistas; de ahí que se desprenden varias líneas que tienen sus propias características que brindan ventajas únicas para los constituyentes que los conforman dependiendo sus requerimientos y necesidades. De esta manera las clases de fideicomisos que existen en el mercado son:

a. Fideicomiso de Inversión

Bajo esta modalidad de fideicomiso el constituyente entrega sumas de dinero u otros recursos a la fiduciaria para que ésta los administre, invierta o coloque según sus instrucciones, en beneficio del mismo constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

Este tipo de fideicomiso puede constituirse a través de un contrato de fideicomiso o de encargo fiduciario.

¹³ Información proporcionada por el Banco de Guayaquil.
<http://www.fiduciariacorficolombiana.com/WebFiduvalle/paginas/documento.aspx?idd=688&idr=477>

b. Fideicomiso de Garantía

En este fideicomiso el constituyente entrega uno o varios bienes de su propiedad a la fiduciaria para garantizar con ellos o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones contraídas con uno o varios acreedores.

En este tipo de contratos la fiduciaria a ningún momento se convierte en deudor de las obligaciones contraídas por el constituyente o fideicomitente, únicamente garantiza a los acreedores que las deudas serán canceladas en los plazos establecidos.

Esta modalidad de negocio puede ser constituida a través de 2 mecanismos diferentes: como fideicomiso mercantil (en donde existe transferencia de bienes) o como encargo fiduciario (no existe la transferencia de bienes); de estas 2 formas la más aconsejable es la de fideicomiso mercantil, debido a que bajo esta modalidad se conforma una garantía real consecuencia de que se sustrae los bienes propiedad del deudor para ser transferidos al patrimonio autónomo.

Uno aspecto importante que cabe resaltar, es que la fiduciaria al igual que en las otras clases de fideicomisos, se compromete al total cuidado de los bienes que le han sido entregados; en el caso de los bienes inmuebles deberá realizar avalúos periódicos con el fin de mantener al día su valor comercial.

En el caso de que las deudas no hayan sido canceladas oportunamente por el deudor, la fiduciaria estará en la capacidad de vender los bienes del patrimonio autónomo. Esta venta deberá ser realizada dentro de los plazos establecidos en el contrato y al mejor postor y con el dinero obtenido de tal negociación cancelará el saldo total de la deuda y en caso de que exista algún remanente, éste deberá ser entregado al propietario de los bienes.

Si los bienes que deben ser vendidos son difíciles de negociar, la fiduciaria podrá entregar dichos bienes al acreedor en pago de la deuda.

c. Fideicomiso de Administración y Pago

Se constituye un Fideicomiso Mercantil con una cartera de títulos valores, cuentas por cobrar, facturas, flujos o bienes para que el fiduciario los administre, sea ejerciendo su custodia, la gestión de recaudo, la tesorería o inversión de los dineros así recibidos, con el fin de que el principal y sus rendimientos sean destinados al servicio de los fines o instrucciones del cliente.

d. Fideicomiso Inmobiliario

Es un contrato a través del cual el constituyente transfiere un bien inmueble a la fiduciaria para que ésta lo administre o desarrolle un proyecto de construcción y posteriormente transfiera las unidades construidas al constituyente, los beneficiarios o a terceras personas que son los compradores.

Generalmente el bien inmueble que entrega el constituyente a la fiduciaria es un terreno y se realiza a través de la constitución de un contrato de fideicomiso inmobiliario. El inmueble transferido constituye inmediatamente parte del patrimonio autónomo.

e. Titularización

A través de un Fideicomiso Mercantil se integran activos que existen o que se espera que existan, capaces de generar flujos de caja futuros o derechos de contenido económico; contra el cual se emiten títulos o certificados representativos de cuotas partes o derechos económicos.

Ventajas y Fines

- Mecanismo alternativo a la emisión de Obligaciones.
- Opción adicional para la participación de capitales de riesgo, en proyectos productivos.
- Excelente alternativa para aquellas empresas en proceso de modernización y actualización orgánico societaria.

- Adecuado mecanismo para el mediano y pequeño empresario, no se requiere: “posicionamiento de marca” o tradición empresarial de años.
- La confianza radica en la intervención de la Fiduciaria y en el Proyecto.

Usos

- Administración y supervisión de flujos de caja, cuentas por cobrar y derechos económicos.
- Control y administración de las fuentes de repago, resultantes de portafolios de crédito o cuentas por cobrar.
- Separación patrimonial de los activos de las partes que se involucran en el contrato.
- Los derechos fiduciarios – representativos de activos e ingresos futuros – son negociables.

1.1.16 Del Fideicomiso Inmobiliario

1.1.16.1 Objetivos y modalidades

Objetivo: Transferir un bien inmueble a la fiduciaria para que ésta lo administre o desarrolle un proyecto de construcción en él y posteriormente transfiera las unidades construidas al constituyente, los beneficiarios o a terceras personas que son los compradores. El inmueble transferido constituye inmediatamente parte del patrimonio autónomo del fideicomiso.

Modalidades: En este tipo de contrato de fideicomiso existen 2 modalidades que son:

- Simple: El campo de acción de la fiduciaria es únicamente la administración de los recursos que se emplearán para ejecutar el proyecto.
- Completos: La fiduciaria puede actuar como Gerente de Proyecto; es decir, a más de administrar los recursos participa en el desarrollo de la obra.

1.1.16.2 Ventajas del Fideicomiso Inmobiliario

- La administración de los flujos y pagos relacionados con el Proyecto son realizados por la Fiduciaria y no por el Constructor.
- Patrimonio Independiente.
- Se pueden incorporar inversionistas como beneficiarios del Proyecto.
- Se pueden configurar fideicomisos para el desarrollo de proyectos de infraestructura vial, portuaria, etc.

CAPÍTULO II

2 FIDEICOMISO INMOBILIARIO “LAS ACACIAS”

2.1 Escritura de constitución del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”

En el anexo 1 se presenta una transcripción del contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”. Este contrato para ser legalizado deberá ser firmado ante un notario, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito y contar con toda la documentación suficiente y las firmas de todos los involucrados en el contrato de fideicomiso para garantizar su aprobación.

Sin embargo, para facilitar la comprensión del contrato de fideicomiso descrito en el anexo 1, a continuación se señalan los aspectos más importantes contenidos en dicho contrato:

- *Identificación de los Constituyentes*

Compañía Inmobiliaria Casagrande S.A.

Arq. Juan Carlos Córdova

Cónyuges Patricio Enrique Almeida Carranco y María Rosa Jácome Sánchez

- *Objeto del fideicomiso*

Los constituyentes de manera expresa e irrevocable instruyen a la fiduciaria que el fideicomiso tenga por objeto y finalidad el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre el inmueble fideicomitado, así como la administración y manejo fiduciario de los recursos destinados al desarrollo, construcción y administración del proyecto.

- *Transferencia de bienes a título de fideicomiso*

El constituyente inmobiliario aporta al fideicomiso los bienes detallados a continuación: **a)** Inmueble signado con el número 85 de la lotización Dolores Vega, situado en la parroquia Chaupicruz del cantón Quito. **b)** Los constituyentes promotores transferirán al patrimonio del fideicomiso las cantidades que sean necesarias para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

- *Remuneración del fiduciario*

Sudamericana S.A. tendrá derecho a percibir por concepto de honorarios por su gestión en calidad de fiduciaria y representante legal del fideicomiso los siguientes valores: **a)** Honorarios por asesoría, estructuración y constitución del fideicomiso: US\$ 1.800 pagaderos previamente a la suscripción de la escritura de constitución del fideicomiso; **b)** Honorarios por administración fiduciaria: A partir de la firma del contrato y hasta alcanzar los factores de equilibrio, un honorario mensual fijo de US\$ 400; **c)** Una vez iniciada la construcción y durante la ejecución del proyecto, un honorario variable equivalente al 1.5% de los costos directos del proyecto, calculado sobre las planillas fiscalizadas y liquidadas mensualmente; **d)** Terminada la construcción y hasta la liquidación del fideicomiso, la fiduciaria percibirá un honorario mensual de mantenimiento equivalente a US\$ 400.

- *Denominación del patrimonio autónomo*

El fideicomiso mercantil constituido en virtud del contrato se denominará “Fideicomiso Las Acacias”.

- *Determinación de los Beneficiarios*

Son beneficiarios del fideicomiso, los constituyentes en los siguientes términos: Hasta la finalización y liquidación del proyecto los aportes efectuados por los constituyentes promotores y el constituyente inmobiliario serán restituidos en su totalidad, siempre y cuando existan en el fideicomiso los recursos necesarios para el efecto. Por el contrario, de haberse generado pérdidas, deberán ser asumidas de igual manera.

- *Órganos administrativos*

La Junta del Fideicomiso que será el órgano rector del fideicomiso, encargado de vigilar e impartir instrucciones a la fiduciaria para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

- *Gastos*

Todos los costos, gastos, tributos y honorarios que se generen de la administración del fideicomiso previo al cumplimiento de los factores de equilibrio, serán

cubiertos con recursos aportados por los constituyentes promotores; una vez alcanzados los mencionados factores, dichos rubros serán cubiertos con recursos del patrimonio autónomo.

- *Rendición de cuentas*

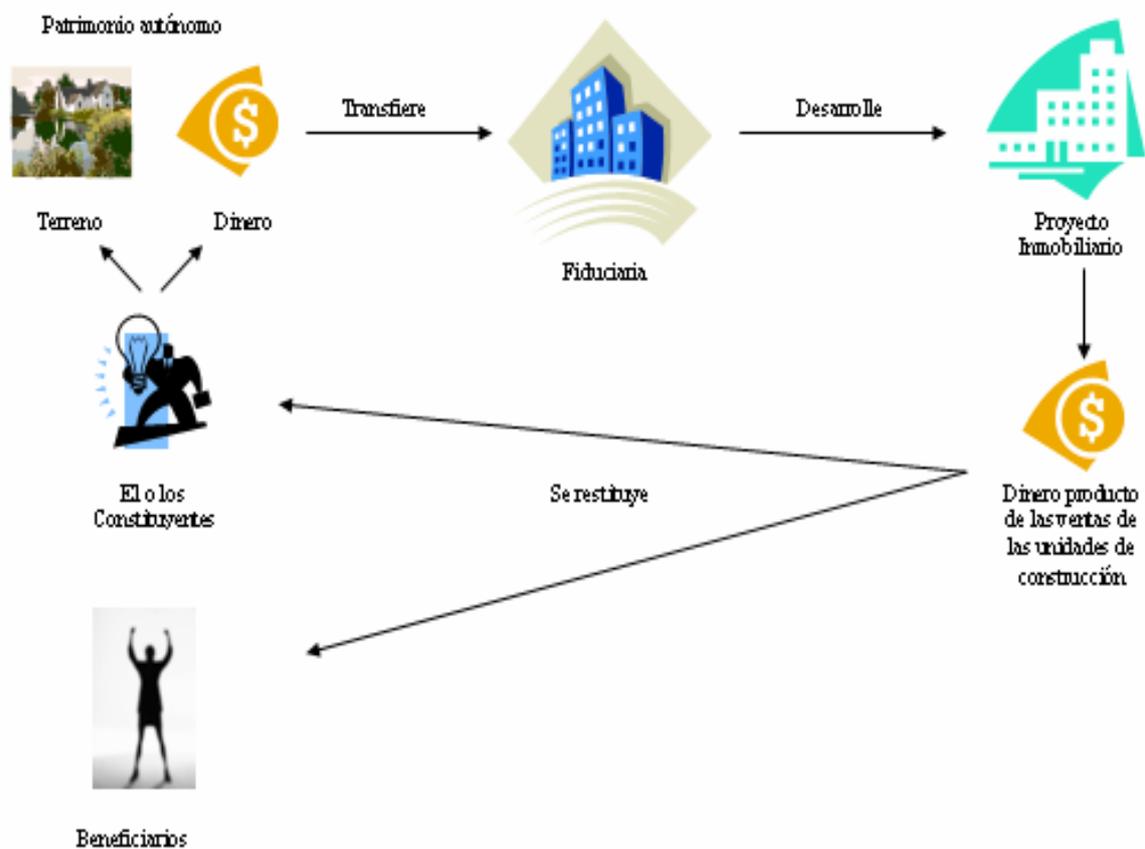
La fiduciaria rendirá cuentas comprobadas de su gestión de manera trimestral y a la finalización del fideicomiso.

2.2 Objetivos de la constitución del contrato de fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”

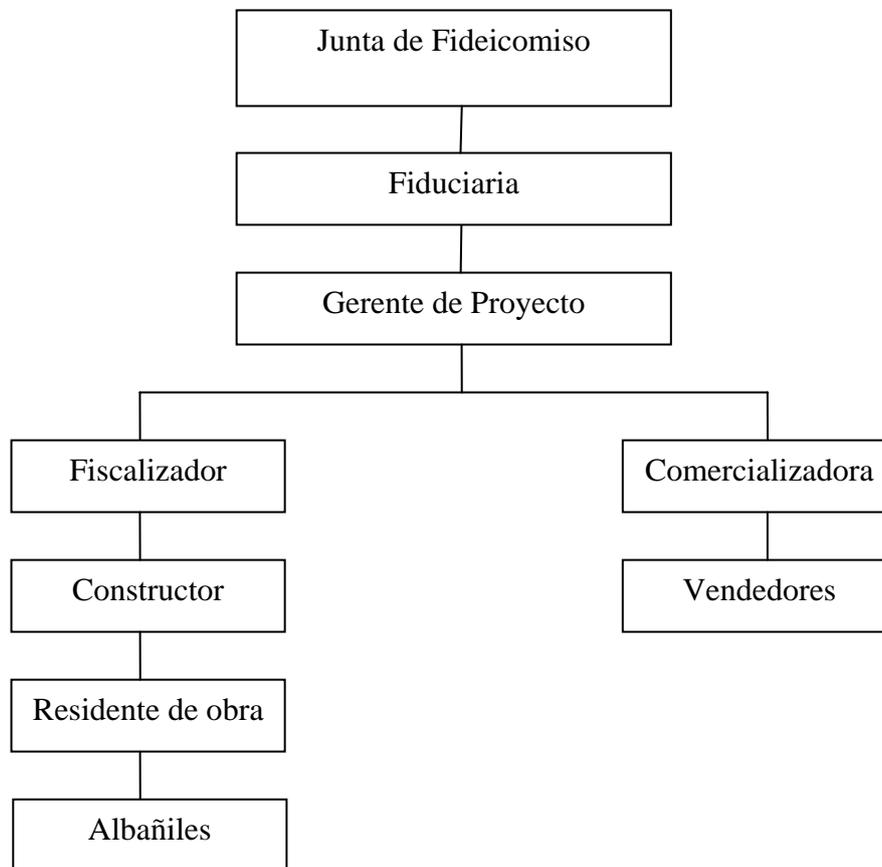
De acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución del fideicomiso, se puede determinar que los objetivos que persiguen los constituyentes con la estructuración de este contrato son los siguientes:

- Obtener un alto grado de rentabilidad en sus inversiones colocando sus recursos en instrumentos seguros y confiables que garanticen grandes utilidades, superiores a cualquier otra que pueda ofrecer el mercado.
- Crear un instrumento financiero que garantice la transparencia del proceso de constitución y desarrollo del fideicomiso inmobiliario y que vele por sus intereses, siempre y cuando éstos se encuentren dentro de un marco legal y lícito.
- Constituir y capitalizar un negocio con personalidad jurídica, por medio del cual, se lleve adelante el proyecto inmobiliario denominado “Las Acacias”.
- Autorizar la administración y manejo fiduciario de los recursos destinados al desarrollo, construcción y administración del proyecto inmobiliario “Las Acacias”.

2.3 Proceso de constitución del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”

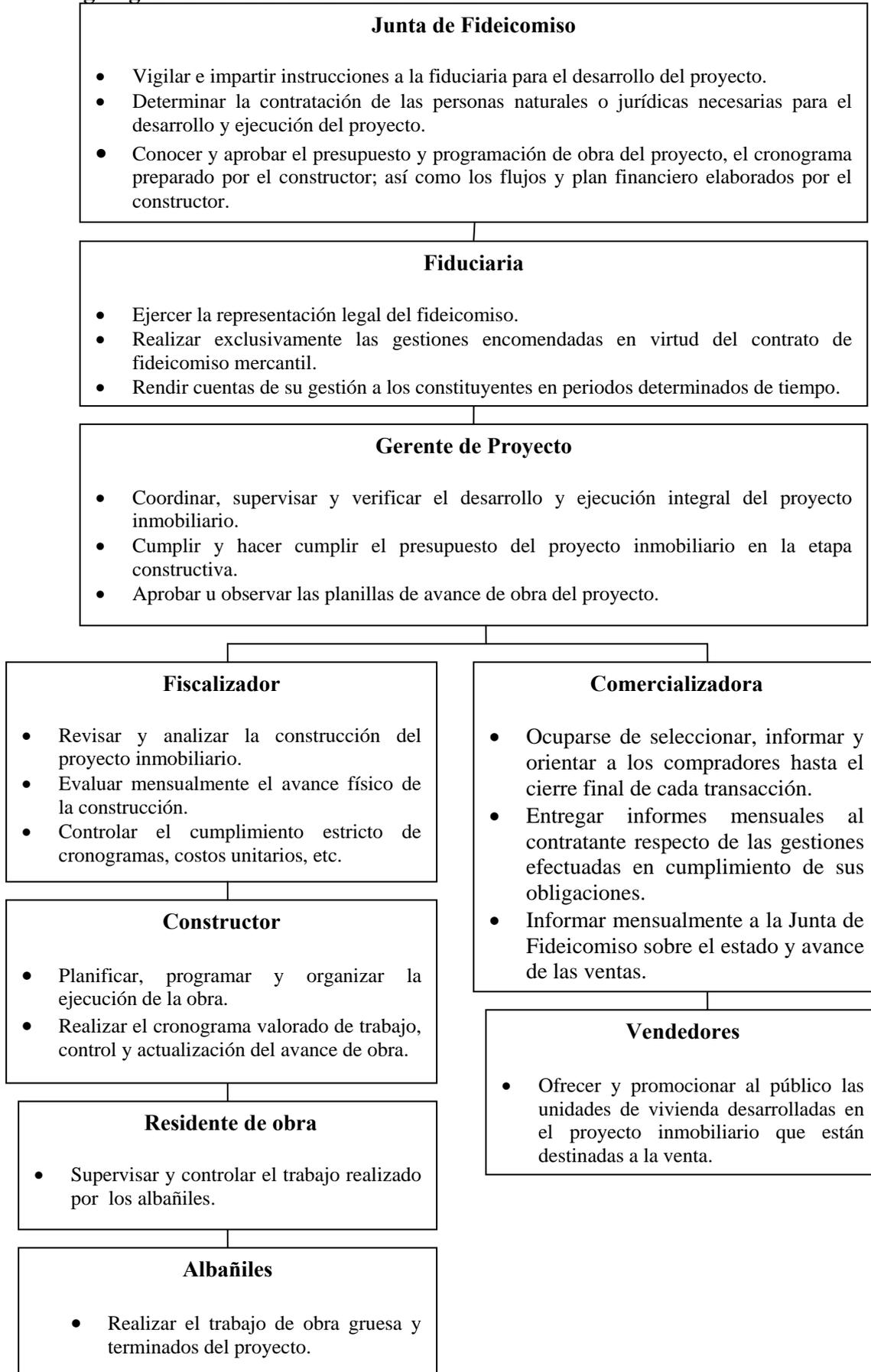


2.4 Organigrama Estructural del Fideicomiso



Elaborado por: Diana Santiana M.

2.5 Organigrama Funcional del Fideicomiso



CAPÍTULO III

3 ANÁLISIS SITUACIONAL

3.1 Análisis Interno

3.1.1 Descripción de las actividades realizadas por las partes intervinientes en el contrato de fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”

3.1.1.1 Constituyentes

Los constituyentes desempeñan los roles más importantes dentro del proceso fiduciario: el primero es transferir los bienes a un patrimonio autónomo a partir del cual se desarrollará el fideicomiso; y el segundo, dictar las instrucciones de manejo que deberán ser acatadas por la fiduciaria para cumplir con el objeto del fideicomiso.

Estas 2 funciones son muy importantes dentro del proceso fiduciario, ya que se constituyen en punto de partida para la conformación del fideicomiso.

3.1.1.2 Fiduciaria¹⁴

Como se mencionó anteriormente el rol de las administradoras de fondos y fideicomisos dentro del contrato de fideicomiso es cumplir con las instrucciones fiduciarias que son establecidas expresa e irrevocablemente por los constituyentes para el adecuado cumplimiento del objeto y finalidades del fideicomiso. Estas instrucciones no son de aplicabilidad general para todos los fideicomisos debido a que son establecidas por los constituyentes de acuerdo a los requerimientos e intereses particulares a cada fideicomiso, es por esto que se dice que los contratos de fideicomiso son “contratos hechos a la medida”.

¹⁴ Obtenido del contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”, cláusula décima.

Para el caso específico del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias” las instrucciones que deberá cumplir la fiduciaria son las siguientes:

- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso.
- Registrar en legal y debida forma los bienes, derechos, activos y pasivos que correspondan al fideicomiso.
- Administrar los bienes y recursos del patrimonio con el objeto de desarrollar el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo determinado en el cronograma del proyecto aprobado por la Junta, y efectuar, siempre que existan los recursos suficientes en el patrimonio autónomo, los desembolsos a que haya lugar para y sin ser taxativos: a) el pago de impuestos, tasas y contribuciones; b) pago de los honorarios a la fiduciaria; y, c) pago de las demás obligaciones contraídas por el fideicomiso.
- Suscribir los contratos de promesa de compraventa y sus contratos definitivos.
- Recibir los recursos producto del pago del precio de las alcuotas y construcción de las unidades, los cuales no podrán ser dispuestos y utilizados en el proyecto hasta que se cumplan los Factores de Equilibrio.
- Recibir aportes futuros de los constituyentes, en especie o en numerario, destinados a la consecución del objeto del presente fideicomiso.
- Una vez alcanzados los factores de equilibrio, presentar a la Junta, cuando esta lo requiera, una terna de personas naturales o jurídicas a fin de que dicha Junta designe al Fiscalizador Técnico para el Proyecto, mismo que deberá ser independiente al Constructor y a los Constituyentes.
- Una vez alcanzados los factores de equilibrio, contratar en representación del Fideicomiso, entre otros, los contratistas encargados de la construcción, consultoría

y planificación, fiscalización técnica y la comercialización y ventas de las unidades a construirse con ocasión del desarrollo del Proyecto Inmobiliario, los cuales serán previamente seleccionados por la Junta del Fideicomiso. De igual manera, los términos y condiciones de los contratos, así como los honorarios que se deban pagar a los contratistas seleccionados, serán fijados oportunamente por la Junta.

- Requerir a los contratistas las garantías y/o pólizas de fiel cumplimiento de contrato o buen uso de recursos *-de ser pertinente-*, de acuerdo con los términos y montos que determine la JUNTA en el momento apropiado.
- Supervisar las gestiones de comercialización del proyecto, para lo cual presentará a la JUNTA reportes periódicos de la información que a su vez sea generada por la comercializadora del proyecto.
- Iniciar la construcción del Proyecto, una vez alcanzados los Factores de Equilibrio y contratar una Póliza de Seguro que ampare la construcción contra todo riesgo.
- Suscribir los documentos que sean necesarios para el buen desarrollo del proyecto, tales como: contratos, declaratoria de propiedad horizontal del Proyecto, licencia de construcción, etc.
- Dar cumplimiento a cualquier instrucción impartida por la Junta, siempre que las mismas –al solo criterio de la Fiduciaria- no atenten contra el objeto del Fideicomiso.
- Declarar terminado y liquidar el de conformidad a lo dispuesto en el presente contrato.

3.1.1.3 Junta de Fideicomiso¹⁵

La Junta de Fideicomiso es el órgano rector del fideicomiso y bajo su responsabilidad está el velar por el adecuado desarrollo del mismo. Para el caso específico del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”, la Junta estará integrada de la siguiente manera: Un representante de cada uno de los Constituyentes Promotores y un representante de la Fiduciaria con derecho a voz y veto. Dicho veto consistirá en oponerse a la toma de decisiones ilegales o que vayan en contra de lo dispuesto en el contrato.

Detalladamente las actividades que deberá desempeñar esta Junta dentro del fideicomiso son las siguientes:

- Reunirse periódicamente de manera ordinaria, y en forma extraordinaria cuando uno de sus miembros la convoque para tomar decisiones importantes que afectarán el desarrollo del fideicomiso. Para la toma de decisiones de la Junta se requerirá, inicialmente y hasta alcanzar los factores de equilibrio del voto de todos los miembros de la Junta con derecho a voto, caso contrario las decisiones de ésta no surtirán efecto. Posteriormente y luego de alcanzados los factores de equilibrio, las decisiones de la Junta serán tomadas por mayoría simple de sus integrantes.
- Determinar la contratación de las personas naturales o jurídicas necesarias para el desarrollo y ejecución del Proyecto, en los términos y condiciones que establezca. En particular, contratar la construcción, fiscalización técnica, gerencia de proyecto e instruir la contratación de los respectivos contratistas en los términos y condiciones que determine, así como designar, sus reemplazos, en caso de requerir.
- Determinar el monto de los desembolsos a ser entregados al Constructor, así como sus políticas y condiciones específicas.
- Conocer y aprobar el Presupuesto y Programación de Obra del Proyecto, el Cronograma preparado por el Constructor; así como los Flujos y Plan Financiero elaborados por el Constructor.

¹⁵ Obtenido del contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”, cláusula décimo séptima.

- Aprobar la contratación de créditos, así como el otorgamiento de garantías en caución de las obligaciones contratadas por el fideicomiso.
- Determinar las instrucciones del régimen de manejo del Proyecto en lo relacionado a las políticas de venta, comercialización y publicidad del Proyecto, así como cualquier aspecto relacionado con el mismo.
- Adoptar los correctivos necesarios cuando existan demoras o anomalías en el desarrollo de las obras efectuadas por el Constructor, previo visto bueno del Fiscalizador.
- Dictar las instrucciones que fueren necesarios para la ejecución del Proyecto y desarrollo del objeto del contrato.
- Resolver acerca de cualquier situación que no esté expresamente prevista en el contrato de constitución del fideicomiso.
- Designar a la Fiduciaria Sustituta, de ser el caso.
- En general, tendrá las más amplias facultades para decidir, establecer e instruir respecto a la buena marcha del proyecto y del fideicomiso.

3.1.1.4 Gerente de Proyecto¹⁶

La actividad fundamental que cumple el gerente de proyecto es la de supervisar la ejecución del trabajo del fiscalizador y el constructor pero a más de esto cumple otras funciones importantes como las siguientes:

- Ejercer la dirección técnica y administrativa del desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario con el fin de obtener la correcta realización del mismo.

¹⁶ Obtenido del contrato de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto

- Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral del proyecto inmobiliario con el fin de que el mismo se halle ajustado a:
 - ✓ Presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros, análisis de los precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones aprobados por el Junta de Fideicomiso.
 - ✓ Planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, especificaciones que realicen los correspondientes profesionales a cargo de los mismos y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto, en especial los planos que elabore el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el permiso de construcción que llegare a otorgar dicha institución.
 - ✓ Resoluciones, políticas y procedimientos aprobados por el Junta de Fideicomiso.

- Cumplir y hacer cumplir el presupuesto del proyecto inmobiliario en la etapa constructiva.

- Supervisar que el Constructor contrate la o las pólizas de seguros que sean necesarias para cubrir: todo riesgo del proyecto inmobiliario; responsabilidad civil por daños a terceros que puedan ocasionarse por la construcción del proyecto inmobiliario; y, accidentes personales que puedan sufrir terceros, empleados o subcontratistas contratados para la construcción del proyecto inmobiliario.

- Revisar, preparar, coordinar y supervisar los trabajos realizados por los profesionales que intervienen en el proyecto inmobiliario.

- Requerir quincenalmente al Fiscalizador y al Constructor, para su análisis y aprobación u objeción, informes completos sobre el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario.

- Presentar periódicamente a la Junta y a la Fiduciaria informes mensuales sobre la gestión de gerencia técnica y administrativa del proyecto.

- Contratar a nombre del fideicomiso, y previa aprobación de la Junta de Fideicomiso a los profesionales, personal o proveedores de bienes y servicios que sean necesarios para el desarrollo del proyecto.
- Someter a consideración de la Junta de Fideicomiso, para su aprobación, los cambios que a su criterio deban ser realizados a las especificaciones del proyecto.
- Acordar con el Constructor y el Fiscalizador los sistemas de medida para el control de pago a los contratistas y subcontratistas contratados para la ejecución de la obra.
- Autorizar las variaciones presupuestarias que pudieran darse durante el proceso de construcción previo conocimiento y visto bueno de la Junta y de la Fiduciaria.
- Conocer, aprobar o negar los costos y precios de los materiales a adquirirse y servicios a contratarse para el desarrollo y ejecución del proyecto. Las adquisiciones de bienes o servicios que se deban realizar por un valor superior a US\$ 40.000 requerirán de la aprobación de la Junta de Fideicomiso.
- Aprobar u observar las planillas de avance de obra del proyecto.
- Gestionar y presentar alternativas de financiamiento para el desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario, de requerirlo.
- Preparar los documentos necesarios para la obtención de todos los permisos municipales y de servicios públicos que permitan la habitabilidad del proyecto inmobiliario y tramitar los mismos.
- Aprobar y revisar las liquidaciones de los trabajos realizados por los proveedores y subcontratistas de la construcción.

3.1.1.5 Constructor¹⁷

La actividad que cumple el constructor dentro del proyecto es en general responsabilizarse por la calidad técnica de la construcción. En detalle las actividades más importantes que se establecen en el contrato de prestación de servicios de construcción son las siguientes:

- Elaborar el presupuesto estimado de costos del proyecto inmobiliario, conforme a los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.
- Realizar el cronograma valorado de trabajo, control y actualización del avance de obra.
- Proveer del personal técnico necesario para organizar, dirigir, controlar y coordinar la construcción.
- Contratar mano de obra idónea para la ejecución de la obra.
- Elaborar y suscribir –bajo su absoluta responsabilidad- de los subcontratos de mano de obra especializada que sean necesarios.
- Asesorar al contratante respecto a los materiales, equipo, maquinaria, etc, necesarios para el desarrollo y ejecución de la obra.
- Adquirir a nombre del contratante todos los materiales requeridos para la obra, y responsabilizarse por su calidad y uso. La adquisición deberá realizarse buscando las mejores condiciones económicas.
- Controlar los materiales de construcción y equipos.
- Llevar los registros contables de la obra y el control de costos de la misma.

¹⁷ Obtenido del contrato de Construcción del Proyecto.

- Administrar el fondo rotativo de obra que será entregado al Contratista por el Contratante, a fin de que, por su cuenta, aquél realice adquisiciones de materiales de construcción, equipo, maquinaria, etc.
- Presentar mensualmente, informes sobre el presupuesto y avance de la obra.
- Responsabilizarse totalmente por la calidad de la construcción.
- Disponer de la presencia de un Fiscalizador Técnico que supervise el desarrollo de la obra.

3.1.1.6 Fiscalizador¹⁸

Las actividades que abarca el fiscalizador son realizar el control técnico de la construcción basándose en los progresos realizados por el constructor en la ejecución de su trabajo. El fiscalizador también cumple un rol fundamental en el presupuesto del proyecto inmobiliario, ya que de él depende que se aprueben o rechacen las planillas de avance de obra que serán contabilizadas posteriormente para determinar los costos generados en el proyecto. Estas planillas son un resumen elaborado por el constructor en el cual se presenta un detalle de todos y cada uno de los gastos que han sido incurridos para la ejecución de la obra; en ellas deben constar todas las facturas de los proveedores con sus respectivos comprobantes de retención y estos valores deberán ser aprobados necesariamente por el fiscalizador, caso contrario no serán asumidos por el proyecto.

A más de estas funciones el fiscalizador está en la obligación de cumplir con las siguientes actividades:

- Autorizar, con su firma, al fideicomiso, el desembolso de los dineros necesarios para el pago de los costos directos e indirectos de construcción.
- Revisar y analizar la construcción del proyecto inmobiliario.

¹⁸ Obtenido del contrato de Fiscalización del proyecto inmobiliario.

- Vigilar el cumplimiento del presupuesto de la construcción y alertar al contratante sobre su incumplimiento.
- Hacer cumplir al Constructor con los planos y diseños aprobados por el Contratante para la construcción del proyecto inmobiliario.
- Controlar el estado y calidad de los equipos de construcción.
- Hacer inspecciones, muestreos, pruebas y ensayos de los materiales utilizados en la construcción.
- Controlar la calidad y cantidad de los materiales adquiridos por el Constructor.
- Hacer seguimiento del desempeño del personal asignado a la obra por el Constructor.
- Controlar la buena ejecución de los trabajos y emitir motivadamente órdenes de cambio que sean necesarias para la buena ejecución de los trabajos.
- Auditar, inspeccionar y controlar las bodegas a cargo del Constructor.
- Medir las cantidades ejecutadas en obra.
- Evaluar mensualmente el avance físico de la construcción del proyecto inmobiliario.
- Monitorear el avance de los trabajos de obra, en función de los cronogramas presentados por el Constructor e informar sobre su cumplimiento al Contratante con periodicidad mensual.
- Cuantificar las demoras en los plazos contractuales e informar al Contratante sobre la generación de multas a su favor por estos casos.

- Controlar el cumplimiento estricto de cronogramas, costos unitarios y rendimientos.
- Exigir al Constructor el cumplimiento de recomendaciones de mitigación ambiental ocasionados en la etapa constructiva.
- Participar en las recepciones provisionales y definitivas de la obra.
- Elaborar informes mensuales de fiscalización, para evaluar los trabajos durante y después de la ejecución de los mismos.
- Verificar que el Constructor cuente con todos los permisos, autorizaciones, especificaciones, licencias y documentos habilitantes para que se lleve a cabo la ejecución de los trabajos programados acorde a los cronogramas previstos.
- Recibir el proyecto inmobiliario del Constructor, conforme a las especificaciones técnicas del proyecto de construcción y señalar –de ser el caso- las correcciones necesarias previas a la entrega definitiva.
- Realizar pruebas para la elaboración del informe final de la obra.
- Asistir, cuando sea convocado, en calidad de invitado, al Junta de Fideicomiso.
- Exigir a los subcontratistas del Constructor las garantías que sean del caso.

3.1.1.7 Comercializador¹⁹

Como su nombre lo indica, su actividad principal es la de comercializar, promocionar y vender las unidades de vivienda construidas en el proyecto inmobiliario; sin embargo, a más de estas actividades son obligaciones del comercializador las siguientes:

¹⁹ Obtenido del contrato de de Comercialización del Proyecto Inmobiliario.

- Presentar un informe a la Junta de Fideicomiso sobre cualquier cambio a las políticas de ventas que se han venido manteniendo.
- Conformar el equipo de trabajo que considere necesario para el cumplimiento del contrato.
- Ocuparse de seleccionar, informar y orientar a los compradores hasta el cierre final de cada transacción.
- Entregar informes mensuales al Contratante respecto de las gestiones que han sido efectuadas.
- Manejar las relaciones comerciales con los compradores en los términos de los contratos que se suscriban para el efecto, así como atender todos los requerimientos, solicitudes y peticiones que efectúen los compradores.
- Informar mensualmente a la Junta de Fideicomiso sobre el estado y avance de las ventas.
- Entregar al Contratante la documentación e información completa de los compradores, necesaria para la elaboración y suscripción de los contratos de reserva, promesas de venta, compraventa, y coordinar la firma de los referidos contratos.
- Seguir en forma irrestricta los lineamientos sobre políticas de ventas que serán determinadas por la Junta de Fideicomiso.
- De ser el caso, ocuparse de la cobranza a los compradores y coordinar con la fiduciaria su registro.
- Es responsabilidad del Contratista, hacer un seguimiento continuo sobre el cumplimiento de los parámetros señalados, hasta la suscripción definitiva de la compraventa.

3.2 Análisis Externo

3.2.1 Influencias Macroeconómicas

3.2.1.1 Factor Político²⁰

Actualmente en el Ecuador la política juega un papel muy importante, ya que se ha constituido en el eje fundamental sobre el cual giran todas las decisiones importantes que regirán al país en adelante, esto como consecuencia de la Asamblea Constituyente, la misma que es la encargada de crear la nueva Constitución que en caso de ser aceptada mediante votación ciudadana establecerá las nuevas leyes que regirán al país.

“El domingo 30 de septiembre del 2007 se llevaron a efecto las elecciones para escoger a los 130 asambleístas que conformarán la Asamblea Nacional Constituyente, la que tendrá plenos poderes para transformar el marco institucional del estado y elaborar una nueva Constitución, de conformidad con el Estatuto Electoral aprobado en la Consulta Popular realizada el 15 de abril del 2007”.

La Asamblea Constituyente surgió como una propuesta presentada en la candidatura del Econ. Rafael Correa, quien planteó la posibilidad de instaurar una Asamblea con plenos poderes que tendría como objetivo el crear una verdadera reforma constitucional que beneficie a todos los ecuatorianos.

La sede de la Asamblea Constituyente es Ciudad Alfaro, Montecristi ubicada en la provincia de Manabí, se eligió este lugar para albergar la sede de la Asamblea debido a que aquí nació el General Eloy Alfaro uno de los mejores presidentes del Ecuador y que es considerado actualmente como una personaje muy importante dentro de la historia del país porque realizó grandes transformaciones a la nación.

Inicialmente la Asamblea Constituyente causó mucho revuelo en el país pues todos los ecuatorianos teníamos puestas nuestras esperanzas en un grupo de asambleístas comprometidos con el cambio, que deseaban nuevas leyes y reformas que conduzcan al país hacia el camino del progreso y desarrollo pero conforme transcurren los días es triste

²⁰ <http://asambleaconstituyente-ecuador.blogspot.com>

ver como la Asamblea deja mucho que desear, empezando porque se ha transformado en una copia del antiguo Congreso Nacional con todos sus defectos y vicios y la típica desorganización que no conduce a nada y al contrario posterga eventos y temas importantes que deben ser tratados con mucha seriedad y profesionalismo pues implican grandes decisiones para el país.

Así mismo a medida que se siguen promulgando nuevos mandatos se puede observar que algunos de ellos no cumplen con las expectativas del país, como si fueran imposiciones realizadas en desmedro de los verdaderos intereses nacionales, es por ello que poco a poco la Asamblea va perdiendo fuerza y el apoyo de los ciudadanos y por el contrario cada día existen más opositores lo que es sumamente riesgoso porque puede provocar serios problemas políticos al país.

La Asamblea Constituyente esta la fecha a desarrollado una serie de reformas que han provocado mucha polémica, tal es el caso de la Reforma Tributaria que fue finalmente aprobada con una votación mayoritaria de los Asambleístas del bloque gobiernista, sin embargo aun queda la incertidumbre sobre si ésta dará soluciones a la situación económica del país. El objetivo de esta reforma es corregir las deficiencias existentes a nivel tributario, estableciendo nuevos mecanismos de control para la evasión de impuestos que anualmente ocasiona pérdidas millonarias al fisco.

Otro artículo muy polémico y discutido es la eliminación del impuesto al deporte, que según las partes involucradas perjudica enormemente el futuro deportivo del país. El objetivo de esta reforma no es reducir los ingresos destinados ha este sector, sino más bien asignarlos de mejor forma a las actividades deportivas mediante proyectos que deberán ser presupuestados, de esta forma los dirigentes deportivos estarían obligados a rendir cuentas de su gestión reduciéndose el riesgo de mal uso de los recursos. Es así que muchas de las reformas tratadas en la Asamblea Constituyente han generado muchas opiniones en rechazo, básicamente por la mala interpretación que se da a los artículos como sucedió en la reforma de impuesto a la herencia, cuya aceptación tuvo mucha resistencia en la sociedad.

La nueva Constitución que será presentada por la Asamblea representa la última esperanza que tenemos los ecuatorianos para cambiar al país, en ella esperamos se plasmen todos los

deseos y anhelos de tener un Ecuador mejor en donde no exista más corrupción y los gobiernos busquen un mejor provenir para todos dejando de lado intereses particulares y buscando el bien común.

3.2.1.2 Factor Económico

La economía de nuestro país al igual que la del resto del mundo, puede medirse a través de indicadores “claves” que miden el desempeño económico de una nación. Para objeto de este estudio, se analizarán los índices de: inflación, el producto interno bruto (PIB) y las tasas de interés por considerarse los elementos más importantes para medir la economía del país.

Inflación

“La inflación es el aumento sostenido y generalizado del nivel de precios de bienes y servicios, medido frente a un poder adquisitivo estable. Se define también como la caída en el valor de mercado o del poder adquisitivo de una moneda en una economía en particular, lo que se diferencia de la devaluación, dado que esta última se refiere a la caída en el valor de la moneda de un país en relación con otra moneda cotizada en los mercados internacionales”²¹

El índice más utilizado para medir la inflación es el “índice de precios al consumidor” IPC el que “indica porcentualmente la variación en el precio promedio de los bienes y servicios que adquiere un consumidor típico en dos periodos de tiempo, usando como referencia la canasta básica”.

²¹ <http://www.wikipedia.org/wiki/Inflaci3n>

*La inflación en el Ecuador*²²

Según previsiones realizadas por el Banco Central del Ecuador (BCE) establecen que la inflación del año 2008 será superior a la del año 2007, esto como consecuencia de: la nueva reforma tributaria implantada por la Asamblea Nacional, el incremento de los salarios y los factores políticos; todos estos elementos influirán seriamente en la subida de precios de los productos.

De esta forma se presume que los índices de inflación registrados a fines del 2008 oscilarían entre el 2.92% la mínima y el 3.76% la máxima. El año 2007 cerró con una inflación del 3.32%.

Ante estas circunstancias, el Gobierno ha adoptado ciertas medidas para reducir el impacto ante el incremento en el precio de los productos, tomando acciones de control sobre los precios de la leche y manteniendo el subsidio a la harina para la elaboración del pan; así como también se han realizado las denominadas “ferias ciudadanas” en donde se pretende poner a disposición del público las canastas ciudadanas dotadas de toda clase de productos a precios más cómodos de los que se puede encontrar en el mercado, esto con la finalidad de controlar la especulación de precios; sin embargo, estas medidas no serán suficientes y es obvio pensar que los mecanismos de control deberán extenderse a varios productos y sectores para de esta forma controlar la inflación de una manera más afectiva.

En el gráfico que se muestra a continuación se puede observar que la inflación más alta registrada en los últimos dos años es del 9.69% que corresponde a la inflación del mes de junio de 2008, así mismo el índice más bajo registrado es del 1.39% perteneciente a la inflación del mes de abril de 2007.

²² http://www.hoy.com.ec/NotiDinero.asp?row_id=288032



Fuente: Banco Central del Ecuador

| FECHA | VALOR |
|--------------------|--------|
| Junio-30-2008 | 9.69 % |
| Mayo-31-2008 | 9.29 % |
| Abril-30-2008 | 8.18 % |
| Marzo-31-2008 | 6.56 % |
| Febrero-29-2008 | 5.10 % |
| Enero-31-2008 | 4.19 % |
| Diciembre-31-2007 | 3.32 % |
| Noviembre-30-2007 | 2.70 % |
| Octubre-31-2007 | 2.36 % |
| Septiembre-30-2007 | 2.58 % |
| Agosto-31-2007 | 2.44 % |
| Julio-31-2007 | 2.58 % |
| Junio-30-2007 | 2.19 % |
| Mayo-31-2007 | 1.56 % |
| Abril-30-2007 | 1.39 % |
| Marzo-31-2007 | 1.47 % |
| Febrero-28-2007 | 2.03 % |
| Enero-31-2007 | 2.68 % |

Tasas de interés²³

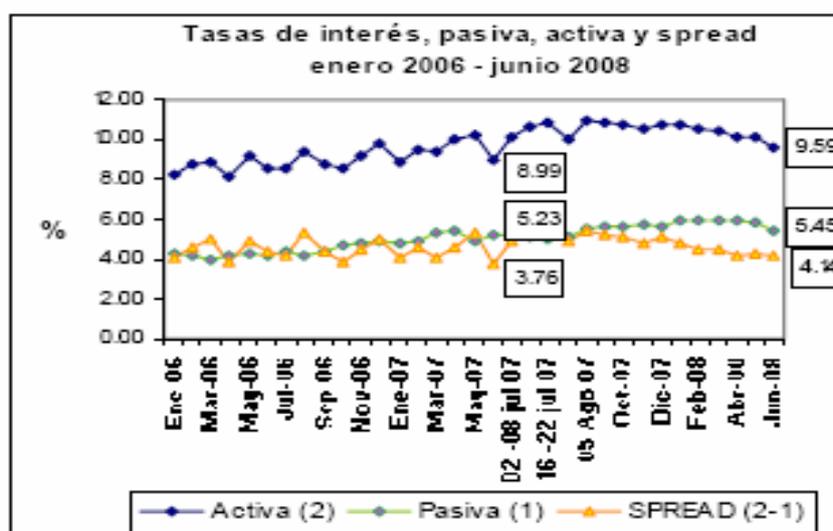
La tasa de interés es el precio del dinero en el mercado y al igual que cualquier otro producto cuando existe mucho dinero circulante las tasas de interés tienden a subir para inducir a las personas a que coloquen sus recursos en las instituciones bancarias; de la misma forma, cuando la disponibilidad de dinero en el mercado es limitada las tasas de interés bajan para que las personas no se sientan atraídas en depositar su dinero en las instituciones bancarias incrementando así la cantidad de dinero circulante en el mercado.

Existen 2 tipos de tasas de interés: la tasa de interés activa que es aquella que cobran los bancos por los préstamos que otorgan y la tasa de interés pasiva que es la que pagan los bancos a los depositantes. De las 2 tasas anteriormente mencionadas, las más altas son las tasas de interés activas debido a que con ellas las instituciones bancarias cubren sus costos administrativos. La diferencia entre la tasa activa y la tasa pasiva es el *spread o margen de intermediación* que representa el porcentaje de utilidad que perciben las instituciones bancarias por los servicios de intermediación que brindan.

²³ <http://www.bce.fin.ec/pregun1.php>

Las tasas de interés en el Ecuador

“La forma de determinar las tasas de interés se modificó a partir de la aprobación de la Ley de Justicia Financiera. Adicionalmente, el BCE aprobó la metodología oficial de cálculo de las tasas de interés para el mes de junio de 2008 (publicado en el Oficio DBCE-0910-2008 del 28 de mayo del 2008). A continuación se exponen los resultados más sobresalientes:



Fuente: BCE / Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: MF/SCM

En el mes de junio del 2008, la tasa pasiva referencial bajó en -0.41% al pasar de 5.86% en mayo a 5.45% en junio. Por su parte, la tasa activa referencial cae en junio del 2008 en -0.55% al pasar de 10.14% en mayo del 2008 a 9.59% en el presente mes. El spread o margen financiero disminuyó en junio en -0.14% , pasando de 4.28% en mayo del 2008 a 4.14% . Esta disminución es menor a la percibida en similar periodo en el año 2007, en donde disminuyó -1.58% .²⁴

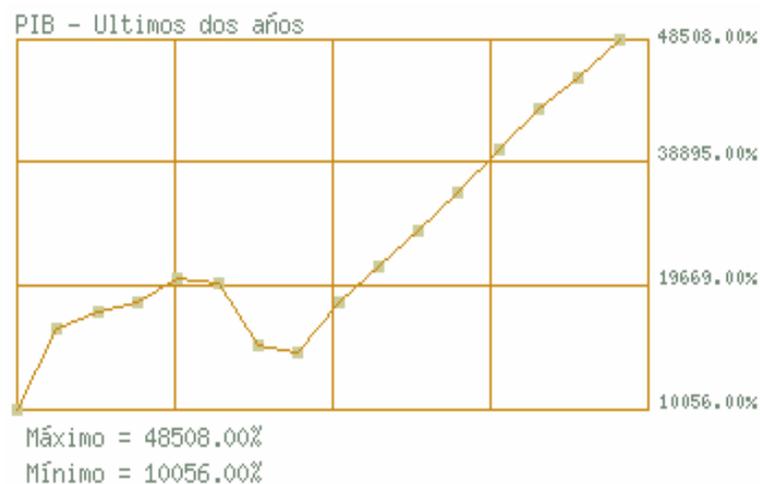
²⁴http://www.mef.gov.ec/pls/portal/docs/PAGE/MINISTERIO_ECONOMIA_FINANZAS_ECUADOR/SUBSECRETARIAS/SUBSECRETARIA_GENERAL_DE_COORDINACION/COORDINACION_DE_COMUNICACION_SOCIAL/PRODUCTOS_COMUNICACION_PRENSA/ARCHIVOS_2008/BOLETIN_COYUNTURA_020708.PDF

Producto Interno Bruto²⁵

“El Producto Interno Bruto (PIB) es el valor de los bienes y servicios de uso final generados por los agentes económicos durante un período. Su cálculo -en términos globales y por ramas de actividad- se deriva de la construcción de la Matriz Insumo-Producto, que describe los flujos de bienes y servicios en el aparato productivo, desde la óptica de los productores y de los utilizadores finales”.²⁶

El PIB para el año 2008 tiene alentadoras cifras según estimaciones realizadas por el Banco Central que ha proyectado un PIB de US\$ 48.508 millones en relación a los US\$ 44.490 millones correspondientes al año 2007. Adicionalmente en el año 2008 se preveen incrementos en el PIB de los productos no petroleros que influirían fuertemente en las cifras presentadas anteriormente, es así que se estiman los siguientes porcentajes: incrementos de 3,8% en el sector de la agricultura y ganadería, en el sector manufacturero de un 4,5% y en de la construcción un 7%.

En el cuadro que se muestra a continuación se puede observar el crecimiento positivo del PIB para el año 2008 corroborando de esta forma los datos anteriormente presentados.

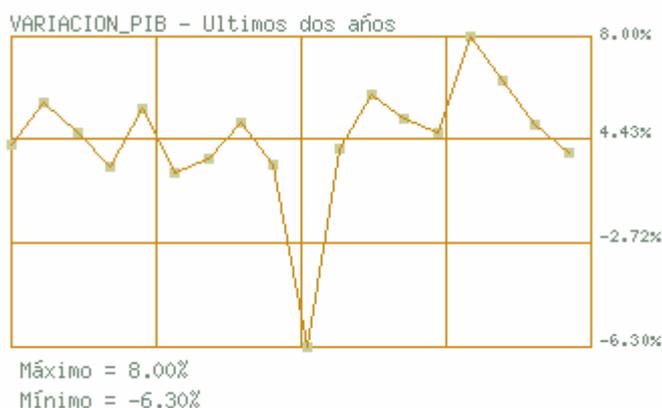


Fuente: Banco Central del Ecuador

²⁵ <http://www.es.wikipedia.org/wiki/Ecuador#Econom.C3.ADa>

²⁶ <http://www.bce.fin.ec/pregun1.php>

En cuanto a las variaciones que ha sufrido el PIB entre un año y otro desde enero de 2000 se puede observar que éstas han sido muy inestables, ya que existen años en los que las variaciones han tenido picos muy altos y otros muy bajos como se muestra en el siguiente gráfico, en el cual se evidencian estas variaciones bruscas en las que se pueden destacar el -6.30% como el punto más bajo y el 8% como el punto más alto registrado del PIB.



| FECHA | VALOR |
|---------------|--------|
| Enero-01-2007 | 2.65 % |
| Enero-01-2006 | 3.90 % |
| Enero-01-2005 | 6.00 % |
| Enero-01-2004 | 8.00 % |
| Enero-01-2003 | 3.58 % |
| Enero-01-2002 | 4.25 % |
| Enero-01-2001 | 5.34 % |
| Enero-01-2000 | 2.80 % |

Fuente: Banco Central del Ecuador

3.2.1.3 Factor Legal²⁷

Los temas legales en el Ecuador han tomado mucha fuerza en los últimos meses especialmente si consideramos que la mayoría de ellos son puntos de discusión en la Asamblea Constituyente, que es la encargada de la promulgación de nuevas leyes y reglamentos que en caso de ser aceptados regirán al país en adelante.

Algunas de las leyes y reformas hasta ahora aprobadas por la Asamblea Constituyente han causado mucha controversia en el país, especialmente en aquellos sectores que se ven afectados directamente por ellas; por mencionar un ejemplo el caso de los banqueros con la nueva Ley de Justicia Financiera.

²⁷ http://www.pcmle.org/EM/article.php3?id_article=1142
http://www.ecuador.us/cuenca/cuenca/nueva_constitucion_debe_garantizar_la_estabilidad_monetaria/

Esta ley tiene como objetivo regular las relaciones entre los banqueros y los depositantes tratando de establecer condiciones equitativas que beneficien a ambas partes por igual; sin embargo, esto no es del todo cierto ya que esta ley deja entrever que para que estas condiciones se cumplan deberá existir un acuerdo entre los banqueros y sus clientes algo que no es del todo convincente porque implicaría que los banqueros renuncien a todos los beneficios que hasta el momento han percibido y además un punto en contra de los depositantes es que éstos no tienen las herramientas suficientes para hacer oír sus opiniones.

Otro punto sumamente importante que fue tratado en esta ley es el establecimiento del nuevo método de cálculo de las tasas de interés, el mismo que pretende regular las tasas activas y pasivas de los bancos haciendo que éstas sean mucho más convenientes y atractivas para los clientes, para ello se ha establecido la siguiente fórmula: el promedio de las tasas de interés más una o dos desviaciones estándar. Según los creadores de este método, esta nueva fórmula de cálculo limitará a los bancos en el cobro excesivo de tasas de interés beneficiando así a los clientes.

Bajo este sentido y ante la inminente promulgación de nuevas leyes por parte de la Asamblea Constituyente, es importante que la base para la creación de estas nuevas normas y reglamentos tome como punto de partida la estabilidad monetaria para el país, buscando establecer lineamientos generales pero precisos que rijan las relaciones entre el Estado y el sector privado que por muchos años han tenido grandes diferencias y disyuntivas.

“La actual Constitución señala que la economía ecuatoriana es una economía social de mercado. Hay alternativas de sistemas económicos, y uno de ellos es el que se viene sosteniendo ahora, que las relaciones económicas van a dar prioridad al Estado sobre el sector privado, y que el Estado podría entrar no solo a regular sino también a planificar. Eso sería un cambio radical en las reglas de juego, alentador para unos sectores y desalentador para otros”²⁸.

Lo importante es que se manejen todo tipo de relaciones bajo criterios de respeto, independencia y persiguiendo el bien común, dejando de lado intereses particulares que

²⁸ http://www.ecuador.us/cuenca/cuenca/nueva_constitucion_debe_garantizar_la_estabilidad_monetaria/

puedan surgir y logrando una cooperación general que permita al país salir adelante y cambiar su actual sistema por uno mejor, más justo y equitativo.

3.2.1.4 Factor Social²⁹

En nuestro país el problema social más grande que tenemos que afrontar es una economía poco desarrollada que puede definirse como pobre, la misma que impide en muchas ocasiones el progreso de la población y el mejoramiento de su nivel de vida, sumiendo a grandes grupos de personas en la miseria, uno de los problemas más graves que aquejan a los países subdesarrollados.

Este aspecto es tema de debate en muchas naciones especialmente en aquellos países que podrían llamarse “desarrollados o industrializados”, los cuales en algún momento también fueron países “en desarrollo” pero quizá la diferencia entre un grupo y otro fue que en el primer caso, los gobiernos se preocuparon por superar este problema a través de la implementación de mecanismos para erradicar la pobreza y mejorar el nivel de vida de los ciudadanos.

La pobreza puede definirse como una situación económica en la que una persona carece de los ingresos suficientes para acceder a los niveles mínimos de atención médica, alimentos, vivienda, ropa y educación. Este concepto permite ampliar el concepto de pobreza, demostrando así que pobreza no significa únicamente el no disponer de alimentos, sino también la carencia de una educación de calidad y el acceso a servicios médicos apropiados, estos dos factores son determinantes en el proceso de desarrollo de los pueblos debido a que una persona con bajo nivel de estudios limita también su posibilidad de conseguir empleo y a su vez renuncia a sus oportunidades de progreso.

Sin embargo, en nuestro país existen grupos sociales que se ven más afectados por la pobreza y son los: indígenas, cholos y negros; quizá uno de los motivos por los cuales se

²⁹ <http://www.monografias.com/trabajos6/proso/proso.shtml>

da este fenómeno es la discriminación que aún existe para estos grupos lo cual limita sus posibilidades de superación.

Existen también factores desencadenantes de la pobreza de nuestro país, uno de ellos y quizá el más importantes es la política que se maneja en nuestra sociedad; los malos gobiernos que por la mezquindad y ambición de riqueza toman decisiones erróneas que favorecen a unos pocos grupos de poder perjudicando enormemente a la clases medias y bajas de nuestra sociedad. Algunos de los problemas que se presentan por esta situación son: el desempleo, la delincuencia, la prostitución, las violaciones, los asaltos, etc.

Haciendo mención a las influencias externas que también contribuyen al incremento de los niveles de pobreza en nuestro país, está la migración de colombianos y peruanos que en busca de mejores condiciones de vida ingresan al Ecuador a ofrecer sus servicios laborales con sueldos ínfimos, mucho más bajos a los solicitados por los ecuatorianos, esto hace que muchas empresas se sientan atraídas hacia este tipo de ofertas contratando extranjeros para realizar las labores disminuyendo así la posibilidad de los ecuatorianos de conseguir empleo.

3.2.2 Influencias Microeconómicas

3.2.2.1 Clientes

Dentro de un fideicomiso inmobiliario los clientes están representados por los promitentes compradores, que son aquellas personas interesadas en adquirir las unidades de vivienda que van a construirse.

Actualmente, el mercado de la construcción está siendo abarrotado por todo tipo de proyectos inmobiliarios que ofrecen varias opciones destinadas para todo tipo de compradores, desde aquellos que buscan algo selecto y moderno hasta aquellos que desean algo mucho más económico y modesto.

3.2.2.2 Proveedores

Los proveedores son elementos indispensables al momento de realizar la construcción del proyecto, ya que como su nombre lo indica abastecen al constructor de materiales para la realización de la obra.

Actualmente, con las nuevas medidas que está tomando la Asamblea Constituyente los productos que ofrece el mercado de la construcción están sufriendo una gran inestabilidad debido a que existe mucha incertidumbre por las decisiones que serán tomadas por la Asamblea y esto obviamente repercute en la estabilidad de los precios.

De la misma forma en los últimos meses, materiales como el hierro y cemento han sufrido alzas importantes en sus precios, lo que encarece aún más el sector de la construcción ocasionando que para familias de escasos recursos económicos cada vez sea más complicado adquirir su vivienda.

3.3 Posibles escenarios del Ecuador

El Ecuador está viviendo una época de gran incertidumbre social, política y económica como consecuencia de la Asamblea Constituyente que fue aceptada mediante decisión popular el 30 de septiembre de 2007.

La Asamblea Constituyente surgió como una propuesta de campaña del Econ. Rafael Correa y fue materializada por los ecuatorianos como la última esperanza que tenemos para lograr un verdadero cambio en el país; sin embargo, una vez establecida la Asamblea y con el paso del tiempo nos hemos dado cuenta que las cosas no están siendo como esperábamos y es por ello que existe mucha indecisión en el país sobre aceptar o no el referéndum. Es por esto que a continuación se presentan los posibles escenarios que podrían ocurrir en el país en caso de que se acepte o no el proyecto de la nueva constitución.

3.3.1 Aprobación del proyecto de nueva Constitución

El enfoque de cambio que tiene el presidente toma como base a la “economía social de mercado”. Éste es un modelo que apareció en la década de los años 40, bajo esta doctrina “el Estado interviene para corregir ciertas diferencias que se evidencian al plantearse situaciones de conflicto con el interés colectivo. Las características más relevantes de este modelo son:

- Es un sistema cuyas decisiones económicas son tomadas de manera descentralizada.
- El mercado es el lugar donde se coordina las posturas de oferta y demanda.
- La intervención Estatal, tiene como objetivo, dictar leyes antimonopolio, orientar los recursos hacia zonas reprimidas y apoyar en forma de subvenciones a las empresas nacientes.
- Establecer salarios mínimos, precios mínimos y máximos, para proteger a consumidores y productores.
- Fomentar el empleo de la mano de obra.
- Evitar el derroche de recursos e impedir que la riqueza de unos, perjudique a los grupos más débiles de la sociedad.
- La intervención del Estado en actividades económicas “poco atractivas” o que sean de difícil acceso para el sector privado, tales como las inversiones de alto riesgo o de períodos de operación “muy dilatados”.
- Esta doctrina está diseñada para redistribuir la renta y la riqueza evitando las enormes desigualdades que generan las economías de mercado”³⁰.

Aparentemente, las características de este modelo son muy positivas y alentadoras para la nación debido a que tienen como objetivo fundamental buscar el bien común proporcionando mecanismos que logren la equidad entre todos los ciudadanos, evitando el derroche de recursos y el enriquecimiento exagerado de unos pocos en contraste del empobrecimiento y perjuicio de los grupos más débiles. Sin embargo, es indispensable pensar en qué tan ventajoso puede ser el hecho de que el gobierno actúe libremente y con todo su poder en todos los aspectos económicos del país. ¿Acaso este no podría ser un

³⁰ http://www.elheraldo.com.ec/heraldo/index.php?Itemid=27&id=2372&option=com_content&task=view

modelo disfrazado en el que caigamos equivocadamente entregando todo el poder a una sola persona que puede manejar el país a su antojo?.

Expertos en varios temas afirman que la nueva constitución está estructurada de esta forma, “a la medida del gobierno de turno”, viéndose reflejada esta realidad en ciertos artículos que a criterio de varios analistas fueron creados según las conveniencias del Econ. Rafael Correa quien tiene en la Asamblea Constituyente la mayoría por el bloque de Acuerdo País.

Por mencionar algunos de estos artículos que han causado gran polémica están los siguientes:

La prohibición de la importación de semillas transgénicas (semillas tratadas en su estructura genética) que según expertos en el tema, pone en peligro al país a largo plazo debido que existe el riesgo de quedar aislados de un proceso que se está llevando a cabo a nivel mundial sin implicaciones a la salud humana. Si el Ecuador llega a adoptar la nueva constitución, con este artículo correríamos el riesgo de quedarnos sin alimentos a futuro ya que nuestros productores no tendrían semillas para cultivar sus campos y también no tendríamos la libertad de importar productos que hayan sido tratados genéticamente.

Otro artículo muy discutido fue aquel que trata el tema del aborto en el que se dice, permite la legalidad de esta práctica por su ambigua forma de ser establecido, lo que deja a criterio de cada persona su comprensión arriesgando de esta forma la vida humana desde la etapa de su gestación.

Personalmente considero que el modelo de la economía social de mercado podría ser beneficioso para el país siempre y cuando tengamos otro presidente. A mi criterio uno de los más grandes problemas del presidente Rafael Correa es que trata de copiar posturas extranjeras, como es el caso de Venezuela que como se ha visto ha fracasado rotundamente en su tesis.

Por otro lado, considero que el Econ. Rafael Correa al tratar de aplicar una de las características de la doctrina de economías social de mercado que es redistribuir la renta y la riqueza evitando las enormes desigualdades que generan las economías de mercado, está

tomando una actitud errónea en lo concerniente a la inversión extranjera, sobre este tema opino que es muy bueno que el presidente busque que las empresas nacionales crezcan y entregue todo su apoyo para que esto ocurra; sin embargo, no puede negarse que la inversión extranjera también es muy positiva para el país y que de ellos depende en gran parte el progreso y la competitividad existente entre los diferentes grupos económicos. Con las nuevas reformas establecidas por la Asamblea Constituyente, se perjudica en cierta forma a la inversión extranjera y aquellas industrias nacionales que han ido ganando terreno con el paso del tiempo y han ido afianzándose en el medio. Con las nuevas leyes estas empresas se han visto en la necesidad de posicionarse en otros países que demuestren mayores garantías a la empresa privada - extranjera y permitan su crecimiento.

La Asamblea Constituyente adolece de muchas debilidades y el panorama que pinta para el futuro del Ecuador no es del todo prometedor, especialmente si tomamos en consideración la fuga de capitales extranjeros por la incertidumbre generada y por las diversas actitudes del Presidente de la República.

En caso de que la ciudadanía vote a favor del referéndum, la situación del país va a ser muy inestable especialmente por un largo periodo hasta que se cimienten correctamente las nuevas bases de la constitución del Ecuador; sin embargo, opino que las bases sobre las cuales fue creada la Constitución no han sido las mejores, esto lo confirman muchos expertos que mencionan que una constitución es buena para el pueblo cuando están al mismo nivel los ciudadanos y el poder, pero con la Asamblea se está evidenciando que existe un hiperpresidencialismo, es decir, se está concentrando todo el poder en el presidente y como están sucediendo las cosas, considero que el presidente Rafael Correa maneja los diferentes temas del país con autoritarismo y preponderancia y por ende no sería aconsejable otorgarle más poder.

3.3.2 Rechazo al proyecto de nueva Constitución

Mucho se ha hablado que la Constitución que mantenemos desde el año de 1998 ha reflejado un “presidencialismo falso” en el Ecuador, porque en realidad el ente que a manejado el país por muchos años ha sido el Congreso Nacional que nos ha dado tantos sin sabores y que ha dejado muchas cosas que desear en todos los ecuatorianos, primero por su falta de compromiso para con la patria y segundo porque se constituyó en el paraíso para los corruptos y usurpadores que estaban acostumbrados a recibir magníficos sueldos a cambio de ningún trabajo; quizá por estas razones en las elecciones realizadas en septiembre la mayoría de los ciudadanos votamos por el cambio y el desarrollo de una nueva constitución libre de vicios y corrupción.

Como es obvio pensar en caso de que la mayoría de los ciudadanos voten en contra del referéndum, las cosas volverán a manejarse como hasta ahora; sin embargo, un punto que tenemos a favor y que seguramente cambiará el panorama es que ahora la mentalidad de los ecuatorianos ha cambiado, ahora somos personas más críticas que no nos dejamos convencer con discursos falsos que pretenden mostrar soluciones rápidas a los problemas pero que no representan cambios profundos y sustanciales.

Personalmente opino que lo más favorable que le puede ocurrir al país es rechazar el proyecto de la nueva constitución, ya que el gobierno de turno tiene muchos errores en cuanto a la administración del país y sería un error apoyar una constitución que ha sido elaborada a conveniencia del actual presidente tomando en cuenta que un acontecimiento tan importante como éste debe durar para toda la vida y no responder al beneficio de un gobierno en particular.

CAPÍTULO IV

4 Auditoría Financiera

4.1 Introducción

4.1.1 Concepto de auditoría financiera

“Es el examen de los estados financieros efectuado por un auditor independiente para expresar una opinión sobre si los estados financieros, tomados en su conjunto, presentan razonablemente la situación financiera (o dan una imagen verdadera y razonable de ella), los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y otras bases de contabilidad pertinentes y apropiadas”.³¹

“Es un proceso cuyo resultado final es la emisión de un informe, en el que el auditor da a conocer su opinión sobre la situación financiera de la empresa, este proceso solo es posible llevarlo a cabo a través de un elemento llamado evidencia de auditoría, ya que el auditor hace su trabajo posterior a las operaciones de la empresa”.³²

Partiendo de las definiciones presentadas anteriormente se puede concluir que la auditoría financiera es un examen realizado por un auditor independiente cuyo propósito es el de expresar una opinión sobre la razonabilidad de los saldos presentados en los estados financieros y su cumplimiento con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Es importante señalar también que los estados financieros son responsabilidad de la administración, lo que implica el correcto mantenimiento de los registros contables, la implantación de controles internos adecuados, la definición de políticas contables apropiadas y demás procedimientos que permitan que el proceso contable que se desarrolla dentro de la empresa sea claro y libre de errores significativos; de ahí que la responsabilidad del auditor se resume únicamente en proporcionar seguridad razonable que

³¹ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

³² <http://www.monografias.com/trabajos12/aufi/aufi.shtml>

los estados financieros presentados han sido preparados adecuadamente tomando en consideración los aspectos antes descritos.

4.1.2 Objetivo de la auditoría financiera

El objetivo de una auditoría financiera es expresar una opinión sobre si los estados financieros tomados en su conjunto presentan “razonablemente” la situación financiera de la empresa.

Se emplea la palabra “razonablemente” debido a que no existe la certeza y seguridad absoluta sobre la verdadera situación financiera de la empresa; sin embargo, mediante el trabajo del auditor se pretende examinar que al menos aquellos aspectos importantes que tiene la empresa están siendo reflejados adecuadamente en los estados financieros, lo que proporciona un nivel de confianza suficiente que permita emitir una opinión sobre la razonabilidad de los saldos que han sido presentados en los estados financieros y que éstos reflejan la verdadera situación financiera de la empresa.

4.1.3 Personas que realizan auditorías

Las auditorías dependiendo de la procedencia del equipo de auditoría pueden ser de 2 tipos: internas y externas.

Auditorías Internas³³

Tienen por objeto evaluar y verificar el cumplimiento de los diferentes procedimientos y sistemas de control interno establecidos por la administración y a su vez ofrecer a la gerencia los cambios y mejoras propuestos a estos procedimientos y sistemas con el fin de reducir al mínimo los posibles riesgos de distorsión a la información financiera.

Proporcionan evaluaciones, análisis, conclusiones, recomendaciones y asesorías en cuanto a la implementación, implantación y desarrollo de los controles internos correspondientes a

³³ <http://www.monografias.com/trabajos12/aufi/aufi.shtml>

cada actividad a un costo razonable, contribuyendo así al correcto desempeño de las actividades realizadas por cada miembro de la organización.

De esta forma, la auditoría interna representa una pieza fundamental dentro de las organizaciones, que se constituye como un departamento independiente que depende directamente de la gerencia y cuya finalidad es evaluar y examinar la eficacia de los controles internos establecidos.

Auditorías Externas

Son realizadas por personas independientes a la entidad auditada y tienen como objetivo el emitir un dictamen u opinión sobre la razonabilidad de la información presentada.

La diferencia fundamental que existe entre una auditoría interna y una externa radica en que la primera emite recomendaciones y conclusiones respecto de la eficiencia de los controles internos, mientras que la segunda emite una opinión sobre la razonabilidad de la información presentada por la entidad.

4.1.4 Campo de acción de la auditoría³⁴

En el sector privado los entes encargados de realizar auditorías son:

- a) Las firmas de auditoría privada (externas).
- b) Las unidades de auditoría interna.

En el sector público los organismos encargados de realizar auditorías son:

- a) Superintendencia de Compañías que tiene a su cargo el control societario.
- b) Superintendencia de Bancos y Seguros que ejecuta el control financiero.
- c) Contraloría General del Estado que realiza el control gubernamental.
- d) Servicio de Rentas Internas que tiene bajo su responsabilidad el control tributario.

³⁴ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

4.1.5 Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGA)³⁵

Son emitidas por el American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) y representan los requisitos mínimos de calidad relativos a la personalidad del auditor, al trabajo que desempeña y la información que rinde como resultado de este trabajo. Estas normas se agrupan en 3 grandes grupos que son:

Normas generales

Se refieren a las cualidades que debe tener un auditor para asumir un trabajo de este tipo; algunas de ellas son preadquiridas antes de realizar un trabajo, y otras deben mantenerse durante toda la vida profesional. Estas cualidades son:

- Capacitación técnica e idoneidad: El trabajo de auditoría debe ser realizado por personas que tengan el título profesional legalmente reconocido en la materia, además deben mantener un entrenamiento técnico adecuado y toda su capacidad profesional como auditores.
- Actitud mental independiente: El auditor debe ser absolutamente independiente en todo su trabajo y no permitir que criterios de terceras personas influyan en sus decisiones y en la realización de sus labores.
- Debido cuidado profesional: El auditor está obligado a demostrar cuidado, diligencia, profesionalismo y pericia en la realización de sus labores.

Normas de trabajo de campo

- Planificación del trabajo y supervisión: El trabajo de auditoría debe planificarse y ejecutarse de forma adecuada y en el caso de que intervengan ayudantes en la labor de auditoría, estos deberán ser supervisados con la finalidad de verificar que su trabajo refleje información confiable y certera.
- Obtención de una comprensión del control interno: El auditor debe obtener un alto grado de comprensión de los procedimientos y sistemas de control interno establecidos en la entidad, a fin de determinar el grado de confianza que puede depositar en ellos y la cantidad y profundidad de pruebas de auditoría que requerirán ser aplicadas para la ejecución del trabajo.

³⁵ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006
<http://www.monografias.com/trabajos12/aufi/aufi.shtml>

- Obtención de evidencia suficiente y competente: Durante la ejecución de su trabajo el auditor deberá reunir evidencia de calidad y en la cantidad que sea necesaria para soportar la opinión expresada en el informe de auditoría.

Normas de presentación del informe

El producto final del trabajo del auditor es la presentación del informe de auditoría en el que se expresa la opinión del auditor una vez fue concluido su trabajo. En base a la opinión vertida en este informe, los usuarios de los estados financieros estarán en la capacidad de tomar decisiones respecto a la situación financiera de la empresa y el resultado de sus operaciones.

Dentro de la presentación del informe es indispensable que el auditor tome en consideración los siguientes aspectos:

- Conformidad con las declaraciones con los PCGA
- Consistencia en la aplicación de los PCGA
- Revelación adecuada
- Expresión de la opinión

4.1.6 Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA)

Fueron establecidas por la Junta Internacional de Normas de Auditoría y Verificación (IAASB) para mejorar la calidad y la uniformidad de las prácticas de auditoría en todo el mundo. A pesar de que el Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador recomendó que se adopten estas normas durante el año 2006, su aplicación será obligatoria a partir del mes de enero de 2009 debido a que el proceso requiere de una amplia divulgación y capacitación por parte de los profesionales.

Las normas internacionales de auditoría y aseguramiento son un conjunto de reglas, principios y procedimientos que debe seguir el auditor para que pueda evaluar de manera íntegra y confiable la situación de la empresa.

Estas normas comprenden los siguientes puntos:

- Asuntos introductorios.
- Principios generales y responsabilidades.
- Evaluación de riesgos y respuesta a los riesgos evaluados.
- Evidencia de auditoría.
- Uso del trabajo de otros.
- Dictámenes y conclusiones de auditoría.
- Áreas especializadas.
- Declaraciones internacionales sobre prácticas de auditoría.

La aplicación de estas normas es importante porque:

- Regirán el trabajo del auditor.
- Indican al auditor principios generales y responsabilidades que está obligado a seguir.
- Direccionan el planteamiento, materialidad, evaluación de riesgos y control interno.
- Muestran la evidencia que debe recopilar el auditor para la ejecución de su trabajo.
- Proporcionan un criterio de orden para desarrollar procedimientos de auditoría.
- Facilitan la comprensión y uso del trabajo de otros auditores.
- Ayudan a la evaluación del control interno al momento de realizar la auditoría.

Con la vigencia e implementación de estas normas, pierden aplicabilidad las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA), y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) serán reemplazados por las “Hipótesis Fundamentales”. Todos estos cambios serán producidos para que únicamente permanezcan en vigencia las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que en adelante serán las encargadas de regir y normar el trabajo de los auditores.

4.1.7 Aseveraciones de los estados financieros³⁶

La preparación de los estados financieros es responsabilidad de la administración y toda la información en ellos plasmada son afirmaciones explícitas o implícitas sobre la correcta presentación de los mismos y que en ellos se refleja la situación financiera de la empresa y los resultados de sus operaciones. A estas representaciones se las conoce como aseveraciones y son las siguientes:

- **Integridad:** No existen activos, pasivos o transacciones que no hayan sido registradas o reveladas.
- **Existencia:** Los activos y pasivos de la empresa existen a una fecha dada.
- **Valuación:** Los activos y pasivos han sido registrados a su valor real en libros.
- **Propiedad:** Los activos presentados en los estados financieros son propiedad de la empresa y los pasivos constituyen todas las obligaciones que han sido contraídas.
- **Presentación y revelación:** La información se revela, describe y clasifica adecuadamente de acuerdo al marco de referencia legal y las políticas contables pertinentes.

4.2 Riesgos de Auditoría³⁷

El riesgo de auditoría está representado por la probabilidad que existe de que el auditor una vez aplicados todos los procedimientos de auditoría pertinentes emita un informe con un dictamen inadecuado; esto como consecuencia, de que inadvertidamente los procedimientos de auditoría no hayan detectado errores en la información financiera presentada por el ente auditado.

Los diferentes riesgos al que está sometido el auditor durante la ejecución de su trabajo son los siguientes:

³⁶ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

³⁷ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

Riesgo de Inherente

Corresponde al riesgo propio del negocio debido al desarrollo de sus actividades. El riesgo inherente puede calificarse en función de varios criterios como por ejemplo: materialidad de la cuenta, volumen de transacciones, cantidad de ítems que conforman la cuenta, número de personas involucradas en la transacción, complejidad del proceso que debe seguir la cuenta, etc.

Además el riesgo inherente define la cantidad y tipo de pruebas de control que deben ser aplicadas por el auditor.

Riesgo de Control

Está representado por la probabilidad que existan errores significativos en las cuentas a pesar de los controles internos que haya establecido la entidad, esto como consecuencia de que dichos controles no hayan sido capaces de prevenir, detectar o corregir errores importantes en las cuentas.

El riesgo de control puede ser calificado a través de la evaluación de control interno que realiza el auditor a cada cuenta, de esta forma podrá determinar la cantidad y tipo de pruebas sustantivas que se requerirán en su trabajo de auditoría.

Riesgo de Detección

Implica la posibilidad de que los procedimientos y pruebas de auditoría aplicados por el auditor en la ejecución de su trabajo no detecten errores importantes o distorsiones significativas en las cuentas.

Para que el riesgo de detección sea bajo, es importante que el auditor aplique la cantidad y profundidad de pruebas necesarias para cada cuenta, tomando en consideración los criterios arrojados durante la evaluación del control interno.

Riesgo de Auditoría

Es el riesgo que asume el auditor durante la ejecución de su trabajo y corresponde a la suma de los riesgos inherente, de control y de detección.

$$\text{RA} = \text{RI} + \text{RC} + \text{RD}$$

De una correcta evaluación de los riesgos inherente y de control que haya realizado el auditor y considerando la aplicación de pruebas de control y sustantivas en la cantidad y profundidad adecuadas, el riesgo de auditoría puede reducirse a un nivel bajo.

Escalas de calificación del riesgo

Para poder obtener una calificación a los niveles de riesgo determinados por el auditor, pueden emplearse 2 tipos de escalas en donde la diferencia entre una y otra dependerá del grado de precisión que desee obtener el auditor en su calificación. Estas escalas son las siguientes:

1. *Escala de tres escenarios de calificación de riesgo*

| <u>Riesgo</u> | <u>Porcentaje</u> | <u>Color asignado</u> |
|----------------------|--------------------------|---|
| Riesgo alto | 15% - 50% |  |
| Riesgo moderado | 51% - 75% |  |
| Riesgo bajo | 76% - 95% |  |

2. *Escala de cinco escenarios de calificación de riesgo*

| <u>Riesgo</u> | <u>Porcentaje</u> | <u>Color asignado</u> |
|----------------------|--------------------------|---|
| Riesgo alto | 15% - 50% |  |
| Riesgo moderado alto | 51% - 59% |  |
| Riesgo moderado | 60% - 66% |  |
| Riesgo moderado bajo | 67% - 75% |  |
| Riesgo bajo | 76% - 95% |  |

Las escalas inician en 15 % debido a que una empresa no puede carecer totalmente de controles internos, es por esto que no se asigna un porcentaje menor a este valor; y terminan en 95% debido a que no existe una empresa en donde los controles internos sean efectivos en un 100%, puesto que todo mecanismo de control es susceptible a mejoramiento continuo.

4.3 Técnicas de Auditoría³⁸

4.3.1 Definición de técnicas de auditoría

“Son los métodos prácticos de investigación y prueba que utiliza el auditor para obtener la evidencia necesaria que fundamente sus opiniones y conclusiones, su empleo se basa en su criterio o juicio, según las circunstancias”³⁹.

Las técnicas que empleará el auditor para la ejecución de su trabajo serán establecidas en la etapa de planificación, determinándose así que tipo de técnicas se requerirán y el momento propicio para realizarlas. Las técnicas seleccionadas para una auditoría específica se convierten en procedimientos de auditoría.

4.3.2 Clases de técnicas

Las técnicas se clasifican de acuerdo a la actividad que se va a realizar, clasificándose de la siguiente manera:

4.3.2.1 Técnica de verificación ocular

Utilizan como instrumento fundamental la vista. Estas se dividen de la siguiente forma:

- a) Comparación.- Consiste en cotejar dos o más cosas que guarden relación con el fin de determinar similitudes o diferencias entre la información comparada.

³⁸ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

³⁹ <http://www.monografias.com/trabajos27/papeles-auditoria/papeles-auditoria.shtml>

- b) Observación.- Es mirar la forma en como se están realizando las operaciones, constituye la técnica mas utilizada en auditoría y es empleada en casi todas las fases.
- c) Revisión selectiva.- Es una revisión rápida realizada con el fin de detectar aspectos considerados no normales o comunes y que por el volumen de información es imposible analizarlos detenidamente. Con esta técnica el auditor pone mayor atención en aquellos aspectos no usuales o distintos de lo normal.
- d) Rastreo.- Con esta técnica se selecciona una operación o transacción y se la analiza desde el inicio hasta el final.

4.3.2.2 Técnica de verificación verbal

Esta técnica utiliza como instrumento la comunicación verbal; su principal medio es la:

- a) Indagación.- Es utilizada fundamentalmente cuando no existe información documentada sobre algún proceso o procedimiento en particular; en este caso se realizan una serie de preguntas a varios empleados de la entidad con la finalidad de obtener información suficiente sobre algún aspecto que será motivo de examen. A pesar de que la indagación es una técnica muy práctica no puede considerarse por sí sola como un medio para obtener evidencia suficiente y competente.

4.3.2.3 Técnica de verificación escrita

Mediante el empleo de esta técnica se obtiene evidencia escrita que servirá para soportar las opiniones y conclusiones vertidas por el auditor. Las técnicas de verificación escrita se clasifican de la siguiente manera:

- a) Análisis.- Esta técnica consiste en descomponer una cuenta con el fin de determinar su saldo, verificando todas las transacciones que hayan tenido relación con esta cuenta que esta siendo sujeta a examen. Los auditores para verificar los saldos de los estados financieros generalmente realizan el análisis de las cuentas de mayor de los grupos de activos, pasivos, ingresos y gastos y describen este proceso en las

cédulas analíticas que recopilan la información obtenida de este análisis, mismas que representan los papeles de trabajo del auditor.

- b) Conciliación.- Coteja información obtenida de 2 fuentes distintas con el fin de verificar la validez y exactitud de los saldos presentados. El ejemplo más común de conciliación es la conciliación bancaria.
- c) Confirmación.- Consiste en verificar la información presentada por la empresa a través de terceras personas que conozcan y tengan relación con la operación consultada. Esta técnica emplea la correspondencia como fuente principal y respuesta a ella se pueden obtener afirmaciones o negaciones al asunto examinado. Existen 2 tipos de confirmaciones: positivas y negativas.
- *Confirmación positiva*: Es cuando el auditor solicita al confirmante que su respuesta esté dirigida a si está o no de acuerdo con la información que le fue enviada. En este tipo de confirmación existen 2 tipos: la confirmación positiva directa que es cuando el auditor coloca en la carta que será enviada todos los datos que se pretende que se confirmen; y la confirmación positiva indirecta en la cual no se proporcionan datos, sino que estos deberán ser colocados por el confirmante según su conocimiento.
 - *Confirmación negativa*: Es cuando el auditor solicita al confirmante que responda a la confirmación únicamente si está en desacuerdo con la información que le fue enviada.

4.3.2.4 Técnica de verificación documental

Mediante esta técnica el auditor obtiene documentos que sirvan como respaldo de la operación examinada. Esta técnica podemos encontrar a las siguientes:

- a) Comprobación.- Consiste en verificar los documentos que sirven de soporte para el registro de las transacciones. En esta técnica el auditor debe comprobar la validez de los documentos, que estos guarden relación con la transacción y que las operaciones hayan sido registradas correctamente y correspondan al giro del negocio. Esta técnica puede ser usada conjuntamente con la técnica de análisis ya

ambas se complementan. Los documentos que sirven respaldo para las transacciones son: las facturas, cheques, pagarés, etc.

- b) Cálculo.- Consiste en corroborar los cálculos realizados por el personal de la entidad. Mediante esta técnica el auditor deberá sumar, multiplicar, dividir y realizar nuevos cálculos de depreciaciones, amortizaciones, etc que le permitan comprobar que los valores presentados por la entidad son correctos. Es por esto la técnica de cálculo es indispensable en el trabajo del auditor.

4.3.2.5 Técnica de verificación física

Consiste en la verificación física y ocular realizada a través de la inspección.

- a) Inspección.- Consiste en la revisión de los activos, documentos, contratos, facturas, dinero en efectivo, inventarios, etc que posee la entidad con el fin de determinar su existencia y autenticidad.

4.4 Pruebas de Auditoría⁴⁰

4.4.1 Definición de pruebas de auditoría

Las pruebas de auditoría son utilizadas por el auditor para obtener evidencia suficiente y competente que sirva de respaldo para las opiniones y conclusiones que serán vertidas en el informe de auditoría; es por ello, que las pruebas aplicadas deberán cubrir con casi todos los aspectos del negocio, para que de esta manera los resultados arrojados en el examen de auditoría sean satisfactorios y reflejen la verdadera situación de la empresa.

Las pruebas de auditoría deberán ser aplicadas a las transacciones, registros contables, informes, etc, para comprobar la efectividad de los métodos de control implementados por la empresa; así mismo, una vez el auditor se encuentre familiarizado con los procesos y sistemas aplicados por la entidad, deberá evaluar sus controles para verificar si estos están operando satisfactoriamente.

⁴⁰ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

Es indispensable también que el auditor aplique pruebas para verificar el cumplimiento de la empresa en cuanto a disposiciones legales, reglamentarias, políticas, normas, prácticas, cumplimiento de objetivos, de presupuestos, etc; para obtener un análisis completo del control que ejerce la administración para el cumplimiento del marco regulatorio que rige a la entidad.

4.4.2 Tipos de pruebas

4.4.2.1 Pruebas globales o de razonabilidad de saldos

“Sirven para identificar las áreas potencialmente donde puede ser necesaria una mayor investigación como consecuencia de existir variaciones significativas, transacciones dudosas o esporádicas”.

Previo a la aplicación de estas pruebas es importante que el auditor realice una serie de evaluaciones a manera general para determinar áreas o cuentas que tengan un comportamiento anormal o variaciones importantes, para ello puede ejecutar las siguientes actividades:

- Obtener comparaciones de los estados financieros de años consecutivos expresando los resultados en valores absolutos y en porcentajes para determinar variaciones importantes o inusuales entre las cuentas.
- Analizar la lógica que existe entre cuentas que se encuentren estrechamente relacionadas como son: intereses pagados con créditos contraídos, anticipos realizados con contratos, activos fijos y depreciaciones, etc.
- Analizar indicadores importantes y la variación que han tenido de un año a otro.
- Determina los montos gastados pagados contra los presupuestados a fin de determinar posibles desajustes o variaciones importantes.

4.4.2.2 Pruebas de cumplimiento o control

Son realizadas por el auditor para comprobar la eficiencia de los mecanismos de control empleados por la empresa y que fueron verificados en la etapa de evaluación del control interno a través de la aplicación de procedimientos que permitieron obtener resultados que servirán para realizar comparaciones con la información entregada por la empresa en forma escrita o verbal y así verificar su cumplimiento.

Es importante que el auditor aplique estas pruebas durante el tiempo que dure su permanencia en la entidad y es recomendable que se efectúen mientras se aplica el cuestionario o se elabora el flujograma o inmediatamente después.

“Las pruebas de control se desarrollan para obtener evidencia de auditoría sobre la efectividad de:

- a) El diseño de los sistemas de contabilidad y de control interno, es decir, si están diseñados adecuadamente para evitar o detectar y corregir exposiciones erróneas de carácter significativo; y
- b) La operación de los controles internos a lo largo del período”⁴¹.

Algunos de los criterios empleados que servirán de guía para la aplicación de estas pruebas son los siguientes:

- Revisar que los documentos, facturas, conciliaciones, informes, registros contables, etc, cumplan con los criterios de control establecidos para cada caso. Ejm: Verificar que los asientos contables cuenten con las firmas de los responsables de su elaboración, autorización y revisión.
- Rastrear una operación o proceso desde su inicio para de esta manera confirmar que se estén realizando todas las actividades necesarias para su realización.

Una vez el auditor se encuentre satisfecho de las pruebas realizadas podrá tomar una decisión sobre el grado de riesgo al que esté sometido su trabajo; en el caso de que los resultados arrojados en las pruebas de control sean satisfactorios, podrá reducir el alcance de las pruebas sustantivas.

⁴¹ NEA 10 “Evaluación de Riesgo y control interno”

4.4.2.3 Pruebas sustantivas

Son las encargadas de verificar la validez de los saldos de las cuentas que conforman los estados financieros. Estas pruebas podrán aplicarse a todo el grupo de cuentas o a parte del mismo y a otras cuentas que estén relacionadas directamente con la cuenta que está siendo sujeta a examen (cuentas correlativas).

Mediante la aplicación de estas pruebas el auditor tratará de comprobar entre otras cosas lo siguientes:

- La revelación adecuada de los activos y pasivos.
- La fidelidad de la información presentada en los estados financieros en cuanto a la propiedad de los activos y la obligación de los pasivos.
- La correcta presentación de todas las cuentas en los estados financieros.
- Que todas las cuentas de ingreso o gasto estén debidamente clasificadas y que hayan sido registradas en el periodo financiero al que corresponden.

Es importante señalar que las pruebas de cumplimiento y sustantivas no deben aplicarse en forma separada debido a que sus resultados se complementan y proporcionan al auditor una imagen más completa del ambiente de control que se maneja dentro de la empresa.

En el caso de que una vez aplicadas las pruebas de cumplimiento los resultados obtenidos no sean satisfactorios y se perciba la carencia absoluta de controles internos lo que conlleva a un alto grado de riesgo, el auditor asumirá que las pruebas que deberán ser aplicadas durante su examen deberán tratarse únicamente de pruebas sustantivas, ya que el realizar pruebas de cumplimiento no le producirán ningún aporte a su trabajo.

4.4.2.4 Pruebas de doble propósito

Son pruebas que responden con los objetivos de las pruebas de cumplimiento y sustantivas.

4.5 Evidencias⁴²

4.5.1 Definición

Es obtenida mediante la aplicación de los procedimientos de auditoría y que se constituye en una base objetiva para que el auditor pueda emitir las opiniones y conclusiones en el informe.

La evidencia posee las siguientes características:

a) *Suficiente:* La evidencia es suficiente en cantidad cuando la prueba o pruebas aplicadas proporcionan al auditor el material suficiente para que éste obtenga un grado de certeza moral adecuado de que los hechos que están siendo examinados han sido completamente comprobados y sustentados.

El término “certeza moral” hace referencia cuando el auditor tiene plena confianza de que las pruebas aplicadas en su examen arrojan resultados razonables que aunque no se tenga certeza absoluta sobre ellos, sean suficientes para proporcionarle un grado de confianza adecuado que le permita emitir una opinión correcta.

b) *Competente:* La evidencia es de calidad dependiendo de las fuentes de las cuales se obtenga; es así que:

- ✓ La evidencia obtenida de fuentes externas a la empresa es más confiable de aquella obtenida dentro de la empresa.
- ✓ La evidencia proporcionada por un sistema de control interno eficiente es más fiable que aquella obtenida de controles internos deficientes.
- ✓ La evidencia obtenida directamente por cuenta del auditor es mucho más convincente que aquella obtenida de manera indirecta.
- ✓ La evidencia en la auditoría en forma de documentos y manifestaciones escritas es más confiable que las manifestaciones orales.

c) *Pertinente:* La evidencia es pertinente cuando la información obtenida guarda relación con los hechos motivos del examen.

⁴²BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006
<http://www.monografias.com/trabajos12/aufi/aufi.shtml>
<http://www.atenea.unicauca.edu.co/~gcuellar/normas.htm>

d) Útil: La evidencia es útil cuando sirva para los fines y propósitos de la auditoría que está en ejecución.

4.5.2 Clases de evidencia

La evidencia obtenida por el auditor durante la ejecución de su examen se clasifica de la siguiente manera:

4.5.2.1 Evidencia documental

Consiste en evidencia elaborada obtenida tanto de fuentes internas como externas a la entidad auditada, como por ejemplo: cartas, contratos, documentos de la administración, registros contables, etc. En este tipo de evidencia el auditor deberá considerar la confiabilidad de esta información ya que será sustento de sus opiniones y comentarios.

4.5.2.2 Evidencia física

Se obtiene a través de la inspección u observación directa de los procesos, actividades, bienes, documentos o registros que están siendo sujetos al examen. Es importante que este tipo de evidencia se documente a través de informes o memorandums que resuman los resultados de la observación o inspección, además es fundamental que estos resultados se sustenten a través de fotografías, mapas, planos, registros o cualquier otro tipo de pruebas materiales que confirmen el resultado obtenido.

4.5.2.3 Evidencia analítica

Se obtiene a través de la realización de cálculos, comparaciones, razonamientos, etc. Su objetivo es descomponer la información en partes o componentes.

4.5.2.4 Evidencia testimonial

Se obtiene a través de declaraciones hechas en las indagaciones o entrevistas. Cuando estas declaraciones son importantes para la auditoría, es necesario corroborarlas mediante el empleo de otro tipo de evidencia que puede ser documental o analítica, de tal forma que el auditor se asegure que los informantes no hayan sido influenciados, respondan a ciertos prejuicios o criterios o tengan un conocimiento parcial sobre el tema.

4.6 Papeles de Trabajo⁴³

4.6.1 Definición

Son las cédulas, archivos o legajos que maneja el auditor y que contienen los datos, documentos y demás información que sustenta el trabajo realizado durante la auditoría.

Los papeles de trabajo sirven para:

- Sustentar en forma suficiente y competente el trabajo realizado.
- Soportar las opiniones, conclusiones y recomendaciones mencionadas en el informe de auditoría.
- Registrar las recomendaciones de control interno observadas durante la ejecución del trabajo.
- Documentar la estrategia de auditoría.
- Documentar los procedimientos de las pruebas aplicadas a la entidad.
- Mostrar que el trabajo de los auditores fue supervisado y revisado adecuadamente.

⁴³ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006
<http://www.atenea.unicauca.edu.co/~gcuellar/normas.htm>
<http://www.soeduc.cl/apuntes/proceso%20de%20auditoria.doc>

4.6.2 Contenido, manejo y custodia de los papeles de trabajo

La cantidad, tipo y contenido de los papeles de trabajo dependerá del juicio y criterio del auditor y obedecerá a las apreciaciones obtenidas durante la ejecución del trabajo de auditoría, a la precisión de las conclusiones, la indicación de las fuentes de información empleadas por el auditor, entre otras.

Durante la ejecución del trabajo de auditoría, el supervisor y jefe de equipo serán los responsables de la revisión de los papeles de trabajo, asegurándose que éstos hayan sido cuidadosamente elaborados, que contengan suficiente información para respaldar el dictamen de auditoría y sean guardados en los archivos correspondientes.

La custodia de los papeles de trabajo le corresponde a la firma auditora que deberá guardar con cuidado y prolijidad estos archivos, asegurando en todo momento la confidencialidad de la información que en ellos reposa. No se establece un tiempo determinado por el cual el auditor deba guardar los papeles de trabajo, sin embargo, es recomendable conservarlos para auditorías futuras o para responder frente a casos de litigios que puedan presentarse y que requieran de la exposición de estos archivos.

4.6.3 Características de los papeles de trabajo

Los papeles de trabajo deben reunir las siguientes características:

- Su preparación debe ser con la mayor prontitud posible y en ellos debe plasmarse únicamente información esencial.
- Deben estar elaborados con nitidez, en forma clara, concisa y precisa.
- Deben ser completos, de tal forma que no se requieran de seguimientos o exámenes posteriores para comprender su contenido.
- Son de propiedad de la firma auditora que será responsable de su custodia y mantenimiento.
- Deben elaborarse con una escritura cuya alteración sea imposible, así mismo deberán estar libres de enmendaduras, manchas, borrones y tachones, asegurándose de esta forma la legitimidad de su contenido.

4.6.4 Aspectos básicos de los papeles de trabajo

La elaboración de los papeles de trabajo debe ser objetiva y en ellos el auditor debe plasmar todo tipo de información que contenga suficiente evidencia del trabajo, sin que esto implique un volumen excesivo en la cantidad de documentación. Es importante que el auditor se guíe por el criterio de calidad antes que cantidad en sus papeles de trabajo, de tal manera que estos sean lo suficientemente completos, concisos y detallados para sustentar sus opiniones y obtener una comprensión global de la auditoría realizada.

Es así que la cantidad, contenido y tipo de papeles de trabajo varía según el criterio del auditor, sin embargo, los papeles de trabajo regularmente incluyen lo siguiente:

- “Información referente a la estructura organizacional de la entidad.
- Estratos o copia de documentos legales importantes, convenios, y minutas.
- Información con respecto a la industria, entorno económico y entorno legislativo dentro de los que opera la entidad.
- Evidencia del proceso de planificación incluyendo programas de auditoría y cualquier cambio al respecto.
- Evidencia de la comprensión del auditor de los sistemas de contabilidad y de control interno.
- Evidencia de evaluaciones de los riesgos inherentes y de control y cualquier revisión al respecto.
- Evidencia de la consideración del auditor del trabajo de auditoría interna y las conclusiones alcanzadas.
- Análisis de transacciones y balances.
- Análisis de tendencias e índices importantes.
- Un registro de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría efectuados y de los resultados de dichos procedimientos.
- Evidencia de que el trabajo realizado por los auxiliares fue supervisado y revisado.
- Una indicación sobre quién efectuó los procedimientos de auditoría y cuándo fueron realizados.
- Detalles de los procedimientos aplicados respecto de componentes cuyos estados financieros sean auditados por otro auditor.
- Copias de comunicaciones con otros auditores, expertos y otros terceros.

- Copias de cartas o notas referentes a asuntos de auditoría comunicados a, o discutidos con la entidad, incluyendo los términos del trabajo y las debilidades substanciales de control interno.
- Cartas de representación recibidas de la entidad.
- Conclusiones a las que llegó el auditor con respecto a aspectos importantes de la auditoría, incluyendo cómo se resolvieron los asuntos excepcionales o inusuales, si los hay, revelados por los procedimientos del auditor.
- Copias de los estados financieros y dictamen del auditor”⁴⁴.

4.6.5 Propósito de los papeles de trabajo

El propósito de la elaboración de los papeles de trabajo es el siguiente:

- “Redactar y sustentar el informe de auditoría.
- Ayudar a la planificación.
- Facilitar el examen de auditoría.
- Sentar las bases para el control de calidad de la auditoría.
- Defender las demandas, los juicios y otros procesos jurídicos.
- Demostrar el cumplimiento de las normas de auditoría.
- Documentar las eficiencias encontradas.
- Poner en evidencia la idoneidad profesional del personal de auditoría.
- Registrar la información reunida en la auditoría”⁴⁵.

4.6.6 Clases de papeles de trabajo

Como se mencionó anteriormente los papeles de trabajo son elaborados de acuerdo al criterio del auditor, es por ello que existe gran variedad de papeles de trabajo que se pueden clasificar de la siguiente manera:

⁴⁴ NEA 4 “Documentación”, Forma y contenido de los papeles de trabajo, literal 11

⁴⁵ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

- Hojas sumarias
- Asientos de ajuste y/o reclasificaciones
- Cédulas analíticas
- Papeles de comprobaciones

4.7 Archivos de Auditoría⁴⁶

Los papeles de trabajo deberán ser ordenados en tres tipos de archivos diferentes: archivo permanente, de planificación y corriente.

4.7.1 Archivo permanente

Está conformado por toda la documentación que tiene la característica de ser permanente en la empresa, como por ejemplo: estatutos, escrituras, políticas, contratos, informes, presupuestos, etc.

El auditor deberá contar con un archivo permanente perfectamente estructurado de tal forma que le permita obtener información importante sin que se requiera reproducirla cada año, únicamente bastará con actualizar este archivo durante cada auditoría que se realice al cliente.

Este archivo deberá proporcionar al auditor toda la información suficiente sobre el negocio del cliente, de tal forma que la auditoría sea realizada de manera efectiva y eficaz. La información recopilada en este archivo será válida en el tiempo y será muy importante para la realización de futuras auditorías.

⁴⁶ <http://www.monografias.com/trabajos12/aufi/aufi.shtml>
<http://www.soeduc.cl/apuntes/proceso%20de%20auditoria.doc>

4.7.2 Archivo de planificación

Es aquel que recopila la información correspondiente a la planificación de cada auditoría, es decir, se creará un nuevo archivo de planificación por cada auditoría que se realice.

4.7.3 Archivo corriente

Está conformado por todos los papeles de trabajo que han sido elaborados durante la ejecución de la auditoría, los mismos que servirán de soporte para el dictamen y las conclusiones, recomendaciones y comentarios emitidos en el informe. Al igual que el archivo anterior, se elaborará un nuevo archivo corriente por cada auditoría que se realice y se deberá mantener estos papeles con los respectivos índices y marcas que facilitarán su comprensión y darán orden a la presentación del trabajo.

4.8 Índices y referencias⁴⁷

4.8.1 Índices

Son códigos que facilitan la localización de la información contenida en los papeles de trabajo. De acuerdo a esto, cada cédula tendrá su índice respectivo, el mismo que le permitirá diferenciarla del resto de papeles de trabajo.

Los índices son asignados según el criterio del auditor y pueden componerse de letras, números o una combinación de ambos, además se escribirán siempre en la parte superior derecha de los papeles de trabajo y deberán ser anotados con lápiz de color rojo.

Generalmente el orden en el cual se asignan los índices toma como referencia la estructura de las cuentas del balance, de esta forma se ubicarán primero las cuentas correspondientes al activo, luego las del pasivo, patrimonio y por último las de resultado y de orden.

⁴⁷ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006
<http://www.monografias.com/trabajos27/papeles-auditoria/papeles-auditoria.shtml>
<http://www.monografias.com/trabajos12/aufi/aufi2.shtml>

A continuación se presenta un ejemplo de índices, en este caso el método que se empleará para su elaboración será el alfanumérico, es decir, estarán conformados por una parte literal y otra parte numérica. Este método es el más utilizado por los auditores.

| GRUPO DE CUENTA | INDICE | CUENTA ASIGNADA |
|------------------------|---------------|--------------------------|
| ACTIVOS | A | Caja y bancos |
| | B | Cuentas por cobrar |
| | C | Inventarios |
| | U | Activo fijo |
| | W | Cargos diferidos y otros |
| PASIVOS | AA | Documentos por pagar |
| | BB | Cuentas por pagar |
| | EE | Impuestos por pagar |
| | HH | Pasivo a largo plazo |
| | LL | Reservas de pasivo |
| | RR | Créditos diferidos |
| PATRIMONIO | SS | Capital y reservas |

| | | |
|----------|----|--------------------------------|
| INGRESOS | 10 | Ventas |
| GASTOS | 20 | Costos de ventas |
| | 30 | Gastos generales |
| | 40 | Gastos y productos financieros |
| | 50 | Otros gastos y productos. |

Bajo este estilo se asignan letras simples para identificar a los activos, dobles para los pasivos y patrimonio y decenas para las cuentas de resultados.

4.8.2 Referencias

Las referencias permiten señalar en que papeles de trabajo se encuentra la información que sustenta cada comentario. En auditoría es muy importante la utilización de la referencia cruzada que permite encontrar el dato, valor o comentario correspondiente a determinada cédula, facilitando de esta forma la optimización de la información.

“La referenciación cruzada consiste en que junto a un determinado dato, comentario o valor, por considerarse de importancia se señalará el índice del papel de trabajo del que proviene o al que pasa”.⁴⁸

Los términos viene y pasa significan lo siguiente:

⁴⁸ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

- **Viene:** Hace referencia a que un dato viene de otro papel de trabajo. Para esto se colocará a la izquierda o encima de ése dato la referencia del papel de trabajo del cual proviene. Ejm:

A1 ——— US\$ 1.150

Esta referencia señala que los US\$ 1.150 vienen de papel de trabajo A1.

- **Pasa:** Hace referencia a que un dato pasa a otro papel de trabajo. Para esto se colocará a la derecha o debajo de ése dato la referencia del papel de trabajo al cual pasa. Esta referencia deberá ser colocada dentro de un círculo. Ejm:

US\$ 1.150 ——— ○ A1

Esta referencia señala que los US\$ 1.150 pasan del papel de trabajo A1.

4.9 Marcas de Auditoría

Las marcas de auditoría son signos o símbolos que utiliza el auditor para identificar el procedimiento, tipo de revisión o prueba que fue aplicada para la ejecución de determinado examen.

El objetivo de las marcas es eliminar la necesidad de explicar procedimientos que han sido realizados mas de una vez, facilitando y agilizando el trabajo de auditoría. Con el empleo de las marcas también se facilita la labor de supervisión que será realizada por el Jefe de Equipo; para esto es importante el equipo de auditoría utilice un formato estándar de marcas, de tal manera que todos se manejen bajo los mismos criterios.

Las marcas deberán se escritas con lápiz de color rojo a fin de que sean rápidamente identificadas de otras anotaciones o cifras escritas a lápiz.

En el siguiente cuadro se muestran algunos ejemplos de marcas que son utilizadas por los auditores:

| SIMBOLO | SIGNIFICADO |
|----------------|---|
| Ù | Recalculado |
| £ | Cotejado contra libro mayor |
| x | Cotejado contra libro auxiliar |
| ¥ | Verificado físicamente |
| t | Cálculos matemáticos verificados |
| W | Comprobante de cheque examinado |
| @ | Circularizado |
| N/A | Procedimiento no aplicable |
| PPC | Papel de trabajo proporcionado por el cliente |

4.10 Fases de la auditoría financiera⁴⁹

4.10.1 Planificación

En esta fase se establecen las relaciones entre la entidad y los auditores, además se inicia con la comprensión de las operaciones realizadas por la empresa lo que permite que los auditores puedan llevar a cabo un análisis del control interno y el riesgo asociado con la ejecución del examen de auditoría.

Dicho en otras palabras, en esta fase se realiza un “borrador de la empresa” con los aspectos percibidos por los auditores en su primera visita, aquí se analizan los sistemas contables, controles internos, nivel de cumplimiento de objetivos, estrategias, y demás aspectos importantes en la vida de la empresa; toda esta información recopilada le permite al auditor elaborar el programa de auditoría que se llevará a cabo.

Dentro de la fase de planificación está formada por 2 etapas características que son: la planificación preliminar y la planificación específica.

4.10.1.1 Planificación preliminar

“La planificación preliminar está dirigida a la definición de una estrategia para ejecutar la auditoría y diseñar el enfoque del examen, con base en los estándares definidos en el contrato de servicios de auditoría”.⁵⁰

La definición de la estrategia y el diseño del enfoque del examen se logran a través del conocimiento de las operaciones realizadas por la entidad, esta información es obtenida en el primer acercamiento que tienen los auditores en la empresa, lo que les permite tomar decisiones preliminares sobre la forma en que será ejecutada la auditoría.

⁴⁹ <http://www.soeduc.cl/apuntes/proceso%20de%20auditoria.doc>

⁵⁰ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

4.10.1.2 Planificación específica

En esta fase se definen los procedimientos que se llevarán a cabo para cumplir con la estrategia y el enfoque establecidos a preliminar.

En la planificación específica se analiza más detenidamente la información recopilada y se verifica el riesgo y la evaluación de control interno determinados anteriormente; es por ello, que en esta fase es indispensable la evaluación de la estructura del control interno, con el objeto de que se establezcan a ciencia cierta los riesgos inherentes y de control al que está sometido el examen y en base a ello se aplicarán (en la siguiente fase) las pruebas sustantivas que ser requieran para la obtención de evidencias suficientes y competentes que sustenten el examen.

4.10.2 Ejecución del trabajo

En esta fase se aplican los diferentes tipos de pruebas determinadas en los papeles de trabajo establecidos en la fase anterior. Durante la ejecución de estas pruebas el auditor identificará los errores existentes en la información financiera lo que le permitirá encontrar hallazgos de auditoría que serán incluidos en el informe.

Esta fase también es denominada “trabajo de campo” debido a que la mayor parte del examen es realizado en las instalaciones de la entidad auditada.

4.10.3 Comunicación de resultados

El paso final para la culminación del trabajo de auditoría es la elaboración de los informes. En ellos se detalla los aspectos relevantes que han sido encontrados durante la ejecución del examen, así como también el auditor dará a conocer su dictamen sobre la razonabilidad de los saldos presentados en los estados financieros.

La comunicación de resultados comprende una serie de informes que proporciona el auditor sobre diferentes aspectos como son: dictamen sobre los estados financieros, carta

de control interno con sus respectivas observaciones, conclusiones y recomendaciones y el informe de cumplimiento tributario. Todos estos informes en conjunto integran el informe de auditoría financiera.

4.11 Informe de Auditoría⁵¹

4.11.1 Concepto

El informe de auditoría representa el producto final del trabajo del auditor. En él constarán todos los aspectos importantes resultantes de la auditoría como son: los comentarios sobre los hallazgos encontrados, el dictamen del auditor, las opiniones obtenidas de los interesados, los comentarios, conclusiones y recomendaciones realizadas por el auditor a la entidad examinada; y, demás aspectos que se consideren relevantes y que deban ser incluidos en el informe para facilitar su comprensión.

4.11.2 Contenido estándar de un informe de auditoría

El contenido estándar de un informe de auditoría está conformado por 3 párrafos que son: de introducción, alcance y opinión. A continuación se describe cada uno de ellos:

Primer párrafo: De introducción

Identifica los estados financieros que han sido auditados y establece que la responsabilidad de la gerencia responde a la preparación y presentación de los estados financieros, y la del auditor a la emisión de una opinión sobre esos estados financieros en base a los resultados obtenidos de la realización de la auditoría.

⁵¹ BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006
<http://www.monografias.com/trabajos14/informeauditoria/informeauditoria.shtml>

Segundo párrafo: De alcance

Indica que la auditoría se realizó de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas y otras normas técnicas de auditoría y describe también elementos claves de la auditoría que le permiten al auditor lograr un grado de certeza adecuado para expresar que los estados financieros están exentos de errores significativos. Con esto el auditor expresa explícitamente que su trabajo le promueve los elementos necesarios para formarse una base razonable sobre la cual emitir su opinión.

Tercer párrafo: De opinión

En este párrafo el auditor expresa su opinión sobre los estados financieros. Es importante mencionar que la opinión del auditor no expresa garantía alguna, debido a que está basada en su criterio profesional y está razonablemente seguro de sus conclusiones.

Dependiendo de las circunstancias sobre las cuales se desarrolló el examen y de la gravedad o relevancia de la evidencia obtenida, la opinión del auditor puede verse influenciada de diferentes formas. Para este tipo de situaciones es que existen varios tipos de dictamen que se adaptan a varias circunstancias y a los cuales el auditor puede recurrir para expresar su criterio sobre los estados financieros presentados por la entidad

4.11.3 Comentarios, conclusiones y recomendaciones

Como se mencionó anteriormente, el dictamen sobre los estados financieros, la carta de control interno con sus respectivas observaciones, conclusiones y recomendaciones y el informe de cumplimiento tributario en conjunto integran el informe de auditoría financiera.

Cada uno de estos informes tienen su objetivo específico, como por ejemplo:

- El dictamen sobre los estados financieros, presenta la opinión del auditor sobre si los saldos de los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la empresa de conformidad con los Principios de Contabilidad

Generalmente Aceptados (PCGA), las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y otras bases de contabilidad pertinentes y apropiadas.

- La carta de control interno refleja las debilidades encontradas por el auditor en diferentes aspectos de la empresa, como por ejemplo: incumplimiento de presupuestos, reglamentos y políticas establecidas; errores en la realización de las operaciones de la empresa, inobservancia a disposiciones legales, etc. Esta carta tiene como objetivo prevenir a la administración sobre estos errores y les proporciona información adecuada para solucionarlos tomando medidas correctivas al respecto.
- El informe de cumplimiento tributario presenta una opinión sobre el grado en que la empresa está acatando las disposiciones tributarias establecidas por el ente regulador (SRI) en cuanto a las declaraciones del IVA e impuesto a la renta.

De estos tres tipos de informes, como se puede observar los comentarios, conclusiones y recomendaciones corresponden a la carta de control interno, en la cual el auditor plasmará todos los hallazgos encontrados durante la ejecución de su examen. De esta manera tenemos para cada uno de ellos los siguientes conceptos:

Comentarios

Es la descripción narrativa de los hallazgos u otros aspectos importantes encontrados por el auditor. Estas descripciones deberán tener una lógica en su redacción señalando todos aquellos asuntos de importancia, debido a que se constituirán en la base para una o más conclusiones y recomendaciones. Las características de los hallazgos de auditoría son:

- **Condición.-** Es la situación actual encontrada por el auditor respecto a una operación, transacción, o actividad.
- **Criterio.-** Corresponde a las disposiciones legales o normativas sobre las cuales se debe desarrollar las operaciones, transacciones o actividades. Constituyen una base de evaluación y comparación para el auditor.
- **Causa.-** Es el motivo por el cual no se cumplió con el criterio establecido.

- **Efecto.-** Es el resultado negativo consecuencia de la comparación del criterio con la condición. Es importante que este resultado sea expresado en términos cuantitativos como pueden ser: porcentajes, unidades monetarias, de tiempo, etc, a fin de que sea más explicativo.

Conclusiones

Son el criterio profesional del auditor basado en los hallazgos encontrados. En ellas el auditor deberá emitir su opinión objetiva, independiente y positiva sobre la situación encontrada. Las conclusiones deberán ser redactadas después de los comentarios y pueden hacer referencia a cada comentario o en una manera general dependiendo el caso.

Recomendaciones

Son sugerencias objetivas que realiza el auditor para dar una solución práctica a los problemas presentados por la entidad. Es importante que estas recomendaciones se realicen tomando en consideración los recursos con los que cuenta la entidad, para que puedan ser de aplicabilidad inmediata y mejoren positivamente las operaciones, transacciones u operaciones en las cuales se encontraron errores.

La redacción de las recomendaciones debe ser clara y concisa y es recomendable que se eviten términos como “inmediatamente” o “sin demora”, ya que pueden provocar en los usuarios de los estados financieros un sentimiento de rechazo porque pueden ser percibidos como imposiciones realizadas por el auditor. Recordemos que el objetivo de las recomendaciones es que el auditor proporcione al cliente una solución profesional a sus problemas que permita el mejoramiento y optimización de sus operaciones, transacciones, resultados o actividades.

Las recomendaciones podrán presentarse al final luego de los comentarios y conclusiones.

4.11.4 Tipos de dictamen

Los tipos de dictamen que puede emplear el auditor para dar su opinión sobre los estados financieros son los siguientes:

Opinión no calificada, limpia o sin salvedades

Esta opinión es expresada cuando durante la realización de la auditoría no han existido limitaciones significativas que impidan su normal desenvolvimiento, así como también cuando las evidencias encontradas por el auditor no reflejen desviaciones o errores significativos que afecten la razonabilidad de los estados financieros.

Al emitir este tipo de dictamen el auditor expresa que los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la empresa.

Opinión calificada o con salvedades

El auditor expresa una opinión con salvedades cuando se presentan cualquiera de los siguientes casos:

- Por una limitación al alcance de la auditoría que puede producirse cuando el cliente restringe la posibilidad del auditor de recopilar evidencia suficiente y competente que sirva para proporcionar una base razonable sobre la cual sustentar su opinión en el informe.
- Por desviaciones a los principios de contabilidad que pueden presentarse bajo 2 modalidades: por revelación inadecuada o por cambios en la contabilización.

Si durante la ejecución del trabajo de auditoría se han presentado cualquiera de los casos antes mencionados, en el párrafo inmediatamente anterior al de la opinión el auditor deberá describir la limitación o desviación que se ha producido y los montos monetarios que no pudieron ser examinados por esta situación.

De esta forma en el párrafo de la opinión, el auditor expresará que “excepto por” o “con excepción de” los motivos relacionados con la o las salvedades mencionadas en el párrafo anterior, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos

sustanciales, la situación financiera, los resultados de operaciones y los movimientos del efectivo de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Opinión adversa o negativa

Esta opinión se emplea cuando las desviaciones a los principios de contabilidad generalmente aceptados son tan significativas, que el auditor concluye que los estados financieros no presentan razonablemente la situación financiera de la empresa, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo.

En este caso, en el párrafo inmediatamente anterior al de la opinión, el auditor deberá revelar las desviaciones que se han producido y el impacto que han tenido sobre los componentes de los estados financieros por su aplicación inadecuada.

Abstención de opinión o denegación

El auditor emite un informe con abstención de opinión cuando durante la ejecución de su examen no ha obtenido evidencia suficiente y competente para sustentar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros.

Una abstención de opinión puede darse por los siguientes casos:

- Limitaciones al alcance de la auditoría.
- La existencia de incertidumbre.
- Operaciones ilícitas.

Esta opinión será emitida por el auditor cuando la magnitud de las causales mencionadas anteriormente sea tan grande y significativa, que una opinión con salvedades no será suficiente o apropiada para la gravedad de la situación.

4.12 Tipos de cartas de auditoría⁵²

4.12.1 Carta Compromiso

Este documento es redactado por el auditor en consenso con el cliente, en ella se establecen los términos del trabajo de auditoría, las responsabilidades que tendrá la gerencia y el auditor y los productos que serán entregados (el dictamen, la carta de control interno y el informe de cumplimiento tributario).

La carta de compromiso algunas veces puede ser parte de la oferta de trabajo o del contrato de prestación de servicios de auditoría.

4.12.2 Carta a la Gerencia

También llamada “Carta de control interno” representa un valor agregado que realiza el auditor a su trabajo. En ella se plasman todas las observaciones realizadas al control interno de la empresa, y se describen las conclusiones y recomendaciones a esas observaciones.

4.12.3 Carta de Representación

Esta carta es elaborada por el auditor y solicita al cliente que la suscriba para dejar constancia de aquellos aspectos importantes que son producto de declaraciones expresadas por la gerencia referente a la elaboración, presentación y revelación de la información que forma parte de los estados financieros.

⁵² BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006

CAPÍTULO V

DESARROLLO DEL EJERCICIO PRÁCTICO

CAPÍTULO V

5 DESARROLLO DEL EJERCICIO PRÁCTICO

5.1 Memorandum de planificación

**Fideicomiso Inmobiliario “Las Acacias”
Al 31 de diciembre de 2007**

Auditoría Preliminar:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Fecha de inicio: | 10 de septiembre de 2007 |
| Fecha de terminación estimada: | 25 de septiembre de 2007 |
| Fecha de terminación real: | 30 de septiembre de 2007 |

Auditoría Final:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Fecha de inicio: | 18 de febrero de 2008 |
| Fecha de terminación estimada: | 7 de marzo de 2008 |
| Fecha de terminación real: | 7 de marzo de 2008 |

Objetivos de Auditoría:

Objetivo General

El objetivo general de la auditoría es emitir una opinión independiente sobre la razonabilidad de los saldos presentados en los estados financieros, esto se logra a través de la obtención de evidencia lograda mediante la aplicación de pruebas de auditoría que permitirán una comprobación consistente de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). A partir del mes de enero de año 2009, estos los PCGA serán reemplazados por las “Hipótesis fundamentales” y las NEC quedarán en desuso debido a la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que en adelante se constituirán en el marco regulatorio para las prácticas de auditoría.

Adicionalmente al trabajo de auditoría se proporcionará a la gerencia un informe en el cual se establecerán las principales recomendaciones de control de interno establecidas para los hallazgos encontrados durante la realización del trabajo de auditoría.

Objetivos específicos

- Preparar la planificación del trabajo de auditoría que será realizado, determinando el equipo de auditoría que intervendrá en las labores, sus respectivas asignaciones, las áreas más importantes que serán examinadas, la distribución del tiempo y los recursos que serán utilizados.
- Cumplir con los requerimientos de informes de auditoría externa requeridos por los organismos de control como el caso de la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas para efectos tributarios. Estos informes serán entregados previo a la presentación de la Junta de Fideicomiso.

Antecedentes y condiciones del fideicomiso

Contrato de auditoría externa 2007

A través de carta de fecha 2 de septiembre de 2007, la Administradora de Fondos y Fideicomisos SUDAMERICANA S.A. firmó y aceptó la propuesta económica de la auditoría, contratando los servicios profesionales de SM & Asociados Cía. Ltda., para realizar la auditoría externa a los estados financieros del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias” al 31 de diciembre de 2007.

Datos generales del cliente

FIDEICOMISO INMOBILIARIO “LAS ACACIAS”, inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 26 de abril de 2006 según Resolución No. 05.Q.IL.59743.

FIDICOMISO INMOBILIARIO “LAS ACACIAS” es manejado por la Administradora de Fondos y Fideicomisos SUDAMERICANA S.A. que tiene su domicilio principal en la

cuidad de Quito, el objeto de la compañía es el manejo y administración de fideicomisos inmobiliarios, de administración y pago, de garantía y de inversión.

Riesgos del fideicomiso

El sector de la construcción en el país atraviesa un período de gran incertidumbre, al momento muchos de los artículos que abastecen a este sector han sufrido importantes incrementos en sus precios lo que ha ocasionado que los costos de las viviendas se vean fuertemente influenciados. Esta incertidumbre ha sido en parte ocasionada por la inestabilidad política que atraviesa el país actualmente, lo que origina que las industrias productoras y abastecedoras de materiales de construcción aumenten el precio de los productos como consecuencia de esta situación.

Factores de riesgo

La auditoría preliminar se va a llevar a cabo del 10 al 30 de septiembre en las oficinas de la Administradora de Fondos y Fideicomisos “Sudamericana S.A”, con el objeto de abrir el expediente de auditoría y obtener el conocimiento y evaluación del sistema de control interno aplicado al fideicomiso.

El diseño, implantación y desarrollo de un sistema de control interno del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias” es responsabilidad de la gerencia de SUDAMERICANA S.A. El auditor realiza un estudio y evaluación de este sistema de control, únicamente en aspectos que tienen que ver con controles claves que proporcionarán un nivel de confianza sobre el cual el auditor podrá determinar la cantidad, profundidad y oportunidad de las pruebas que requerirán ser aplicadas.

| Factores de Riesgo | Alcance de la Auditoría |
|--|---|
| La fiduciaria no establece políticas que deben ser aplicadas por los administradores fiduciarios para el manejo uniforme de los fideicomisos. | Efectuar un manual operativo para establecer procedimientos definidos y uniformes que deben ser cumplidos por los administradores y asistentes fiduciarios para un manejo y administración eficiente de los fideicomisos. |
| No existe una adecuada segregación de funciones entre el administrador y asistente fiduciario. | Efectuar un manual operativo para establecer procedimientos definidos y uniformes que deben ser cumplidos por los administradores y asistentes fiduciarios para un manejo y administración eficiente de los fideicomisos. |
| No existe cumplimiento a los contratos firmados con personal clave dentro de la ejecución del proyecto inmobiliario, como son: el fiscalizador, constructor, comercializador y gerente de proyecto. | Exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes intervinientes en los contratos con fin de velar por el buen desarrollo del proyecto inmobiliario. |
| El sistema contable permite la creación de cuentas directamente desde los servidores de los asistentes fiduciarios sin que sea necesaria la autorización del departamento de sistemas para la creación de nuevas cuentas contables dentro del balance general. | Establecer restricciones a los accesos directos al sistema contable, incorporando claves de autorización establecidas por el departamento de sistemas para ejecutar las opciones de creación de nuevas cuentas contables. |
| Los comprobantes de retención emitidos tanto por la fiduciaria como por el constructor no siguen un orden cronológico, esto como consecuencia de la existencia de un único punto de emisión. | Los comprobantes de retención deben ser elaborados con 2 puntos a emisión a fin de mantener un mejor control sobre ellos y lograr una distinción entre los comprobantes emitidos por la fiduciaria y los emitidos por el constructor. |

Naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos

La auditoría a los estados financieros del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias” correspondiente al 31 de diciembre de 2007 se efectuarán de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoría, incluyéndose pruebas a los registros contables y otros procedimientos que sean necesarios.

Es importante indicar que no necesariamente el examen de estos financieros efectuados bajo Normas Ecuatorianas de Auditoría lleguen a revelar todas las irregularidades y fraudes que puedan existir. En consecuencia, la Auditora no es responsable de perjuicios originados por actos fraudulentos, manifestaciones falsas, incumplimiento intencional por parte de administradores y directores de SUDAMERICANA S.A.

El enfoque del trabajo del auditor consiste en el conocimiento de las operaciones realizadas en el fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”, y se basan en métodos que van de lo particular a lo general para identificar aspectos relevantes en los estados financieros que serán auditados y concentrar mayor atención en ellos.

Existen factores indispensables para la consecución de los objetivos de este trabajo, y son los siguientes:

- Participación activa del socio y gerente a cargo de la planificación, ejecución y control del trabajo de auditoría.
- Definición de los objetivos e identificación de los riesgos inherentes al fideicomiso.
- Realización de programas de trabajo acordes al fideicomiso.
- Cálculo del riesgo de auditoría.

Es importante indicar que para efectos de este trabajo se considerará un riesgo de auditoría del 5% que es la probabilidad de que los errores en los estados financieros sean considerados como materiales.

Alcance

Un riesgo individual por cuenta será de US\$ 205.260 y un error tolerable sobre balances de hasta US\$ 410.521 la propuesta de ajusten deben hacerse para valores comprendidos entre US\$ 102.630 a US\$ 205.260, no es necesario proponer ajustes para valores menores a US\$ 102.630.

A continuación se presenta el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2007, como base de análisis del alcance propuesto.

| <u>ACTIVOS</u> | | <u>PASIVOS</u> | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Efectivo y equivalentes | 98.352 | Obligaciones a corto plazo | 8.993 |
| Inversiones | 3.738.147 | Cuentas por pagar | 3.450.652 |
| Cuentas y documentos por cobrar | 266.512 | TOTAL PASIVOS | <u>3.459.645</u> |
| Otros activos | 2.194 | | |
| TOTAL ACTIVOS | <u><u>4.105.205</u></u> | | |
| | | <u>PATRIMONIO</u> | |
| | | Patrimonio de fideicomiso | 645.560 |
| | | TOTAL PATRIMONIO | <u>645.560</u> |
| | | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | <u><u>4.105.205</u></u> |

Programa de trabajo

El programa de trabajo tiene como objetivo establecer la determinación de los riesgos de auditoría por cada componente de los estados financieros, la definición de los objetivos de la auditoría y la determinación de las pruebas necesarias para cumplir con estos objetivos.

Para aquellos componentes de auditoría en donde los riesgos son bajos y los controles internos confiables, reducimos los esfuerzos de auditoría por tener un alto grado de confianza.

Nuestro plan de auditoría para el fideicomiso inmobiliario “Las Acacias” comprende el análisis de cuentas como: bancos, inversiones, cuentas por cobrar, proveedores por pagar, anticipo clientes y fondos en garantía. La obtención de los elementos de prueba se ejecuta

mediante la aplicación de procedimientos en forma selectiva, que deberán comprender lo siguiente:

- Comparación de los estados financieros con los registros contables.
- Obtención de confirmaciones directas de terceros de saldos y operaciones.
- Pruebas mediante cálculos globales de las inversiones y su verificación y sustento en los registros contables.
- Revisión de aspectos legales que tengan relación con las cuentas de patrimonio.
- Análisis de pasivos.
- Ejecución de procedimientos y verificaciones necesarias para la emisión del informe.
- Indagación y análisis a ser efectuados en contacto con asistentes, directivos y demás personal sobre problemas que surjan durante la auditoría.
- Examen de operaciones posteriores a la fecha de los estados financieros observando que en la medida que así correspondiera se encuentren contemplados en los mismos.

ANEXO 1

Nómina de los miembros de la firma y de su personal que intervendrá en la ejecución del trabajo

| Nombre | Cargo/ Función |
|----------------------------|-------------------------|
| Ing. Diana Santiana Medina | Auditor Encargado/socio |
| Ing. Juan Francisco Medina | Auditor Señor |
| Ing. Juan Pablo Carrillo | Auditor Asistente |
| Ing. Estefanía Macías | Auditor Asistente |

ANEXO 2

Programación cronológica de la auditoría

| Visita | Fecha |
|---|---|
| Revisión del expediente continuo de Auditoría y Planificación detallada, actualización de la evaluación de controles internos y coordinación de la información necesaria proporcionada por Sudamericana S.A. relacionada con el fideicomiso inmobiliario “Las Acacias”. | 10 de septiembre al 30 de septiembre del 2007 |
| Revisión de los estados financieros definitivos del fideicomiso inmobiliario “Las Acacias” preparados por Sudamericana S.A. | 18 de febrero al 7 de marzo del 2008 |
| Elaboración y entrega del informe borrador de auditoría. | 13 de marzo del 2008 |
| Elaboración y entrega del informe final de auditoría | 23 de marzo del 2008 |

Preparado por:

Aprobado por:

Ing. Juan Francisco Medina
AUDITOR SENIOR

CPA Ing. Diana Santiana Medina
AUDITOR ENCARGADO SOCIO

Fideicomiso Inmobiliario

“Las Acacias”

Estado de Trabajo

FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
ESTADO DE TRABAJO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
EXPRESADO EN USD DÓLARES

F1

| CÓDIGO | CUENTA | REF. P/T | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2007 | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2006 | AJUSTES | | SALDO AJUSTADO | RECLASIFICACIONES | | SALDO AL 31-12-2007 |
|--------|-----------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|-------|---------------------|-------------------|-------|------------------------|
| | | | | | DEBE | HABER | | DEBE | HABER | |
| 1 | ACTIVOS | | — √ — | — * — | | | | | | |
| 11 | Caja - bancos | A | 98.352,00 | 73.198,00 | | | 98.352,00 | | | 98.352,00 |
| 13 | Inversiones | B | 3.738.148,00 | 2.732.920,00 | | | 3.738.148,00 | | | 3.738.148,00 |
| 16 | Cuentas y documentos por cobrar | | 266.512,00 | 102.761,00 | | | | | | |
| 19 | Otros activos | | 2.194,00 | 1.200,00 | | | | | | |
| | TOTAL ACTIVOS | | 4.105.206,00 | 2.910.079,00 | | | | | | |
| 2 | PASIVOS | | | | | | | | | |
| 23 | Obligaciones bancarias | | 8.993,00 | 329.078,00 | | | | | | |
| 26 | Cuentas por pagar | AA | 3.450.652,00 | 2.085.441,00 | | | | | | |
| | TOTAL PASIVOS | | 3.459.645,00 | 2.414.519,00 | | | | | | |
| 3 | PATRIMONIO | | | | | | | | | |
| 36 | Patrimonio del fideicomiso | BB | 645.560,00 | 495.560,00 | | | | | | |
| | TOTAL PATRIMONIO | | 645.560,00 | 495.560,00 | | | | | | |
| | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | 4.105.205,00 | 2.910.079,00 | | | 3.836.500,00 | | | 3.836.500,00 |
| | | | t | t | | | | | | |

Marcas:

- t Sumado
- * Cotejado con el informe auditado al 31-12-2006
- √ Cotejado con mayores

| | |
|---------------------|--------------------|
| Preparado por: J.M. | Revisado por: D.S. |
| Fecha: 12/02/2008 | Fecha: 16/02/2008 |

5.2

Hoja de Recomendaciones de Control Interno

**HOJA DE RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO
(REC)**

Ciente: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"

Fecha de auditoría: Diciembre 31, 2007

| No. | Ref. P/T | Observación | Recomendación |
|-----|----------|--|--|
| 1 | C.I/A | No existen políticas que establezcan que los encargados de la administración del efectivo y sus equivalentes entreguen al fideicomiso algún tipo de garantía para respaldar el correcto manejo de los recursos que han sido entregados en su custodia. | Recomendamos que las personas encargadas de manejar efectivo o sus equivalentes entreguen al fideicomiso cualquier tipo de garantía (como por ejemplo un pagaré) para con así responder efectivamente en el caso de que se produzcan malos usos de los recursos que han sido entregados a su cargo. |
| 2 | C.I/A | La política que maneja la fiduciaria es realizar los arquezos de caja la última semana de cada mes. No se acostumbran a realizar arquezos sorpresivos fuera de este tiempo. | Recomendamos realizar arquezos de caja sorpresivos para poder detectar cualquier tipo de desviación de los recursos y así comprobar el correcto manejo de los mismos por parte del responsable de caja. |
| 3 | C.I/A | La persona encargada de la emisión y registro contable de los cheques emitidos es la Ing. Sofía Barahona. En muy pocas ocasiones se delega el registro de los cheques al asistente fiduciario. | Recomendamos que exista una persona responsable de la emisión de los cheques y otra diferente para su contabilización. Con esto se lograría más control en cuanto a la salida de dinero a través de cuentas corrientes. |
| 4 | C.I/A | Existen talonarios de cheques en blanco. La fiduciaria deja a criterio del administrador fiduciario el llenar o no el talonario de cheques. | Recomendamos que los talonarios de cheques sean siempre llenados, con el objeto de mantener un mejor control de los cheques que han sido emitidos, su concepto, valor, beneficiario y fecha. |
| 5 | C.I/B | El constructor, fiscalizador y gerente de proyecto no envían a la fiduciaria los reportes periódicos de desempeño de sus labores, tal como fue establecido en los respectivos contratos. | Recomendamos hacer cumplir estas cláusulas ya que es obligación de cada uno de los contratistas efectuar las actividades establecidas expresamente en los contratos de prestación de servicios. |
| 6 | C.I/AA | El comercializador no envía a la fiduciaria los reportes sobre el desempeño de sus labores en la periodicidad establecida en el respectivo contrato. | |
| 7 | C.I/AA | No se realizan pruebas departamentales para las cuentas contables con nombres muy generales. | Recomendamos la realización de pruebas departamentales para este tipo de cuentas, con el objeto de llevar un mejor control y registro de los valores aquí contabilizados y de esta manera obtener una mejor comprensión del movimiento de estos saldos. |
| 8 | C.I/AA | No se efectúan conciliaciones de las ventas registradas tanto por la fiduciaria como por la comercializadora. Esto se produce fundamentalmente porque la comercializadora no envía reportes periódicos sobre las ventas realizadas a la fiduciaria. | Recomendamos exigir a la comercializadora el reporte periódico de las ventas realizadas con la finalidad de que se realicen conciliaciones de estos valores y se obtenga una mejor comprensión sobre el avance de las ventas y el flujo de dinero que está ingresando al fideicomiso por este concepto. |
| 9 | C.I/AA | El cuadro de ventas que maneja la fiduciaria no desglosa las fechas en las cuales los promitentes compradores han realizado los abonos a sus cuentas. | Recomendamos que el reporte extra contable de ventas refleje detalladamente las fechas y los valores que están cancelando los promitentes compradores a fin de determinar el cumplimiento de los plazos fijados en la promesa de compra-venta. |
| 10 | C.I/AA | Debido a que el cuadro extra contable no refleja detalladamente las fechas en las cuales los clientes realizan los abonos a sus cuentas, el fideicomiso no cobra multas e intereses por estos atrasos. La labor de la comercializadora también es deficiente en este sentido. | Recomendamos llevar un mejor control y exigir el cumplimiento de las cuotas a los cliente y en caso de existir atrasos y demoras es obligación de la fiduciaria cobrar multas e intereses por este concepto tal como lo establece la promesa de compra-venta. |
| 11 | C.I/AA | No se de seguimiento a los promitentes compradores que han dejado de cancelar sus cuotas por más de 3 meses. | |
| 12 | AA-101 | En la respuesta a la confirmación enviada por el Sr. Iván Rodríguez existe una diferencia de US\$ 6.737,18 en el saldo de la cuenta presentado por la fiduciaria y el registrado por el cliente; esto como consecuencia de que no se ha contabilizado el último depósito realizado por el cliente el 28 de diciembre de 2007. | Se recomienda conciliar los abonos registrados por la fiduciaria y la comercializadora a fin de mantener al día los saldos de los clientes. |
| 13 | B-110 | Durante la revisión de los comprobantes de retención emitidos a las facturas de los proveedores contabilizadas en las planillas de avance de obra, se observó que ciertos comprobantes no cumplen con el plazo estipulado por la LRTI para emisión de retenciones; de igual manera se determinó que no se han elaborado siguiendo un orden secuencial. | Recomendamos que los comprobantes de retención se emitan 5 días después de la fecha de recepción de la factura comercial del proveedor a fin de cumplir con el plazo establecido por la LRTI. De igual manera se recomienda los comprobantes de retención sean emitidos en orden secuencial con el fin de llevar un mejor control de los mismos. |

5.3

Caja - Bancos

**CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO
CAJA-BANCOS**

Cliente: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"
Personal entrevistado: Sofía Barahona - Administrador Fiduciario
Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario

Fecha de auditoría: Diciembre 31, 2007

| No. | Pregunta | Respuesta | | | | | | |
|-----|--|-----------|----|----|-------------|-------|------------|---|
| | | No aplica | Si | No | Debilidades | | Puntuación | Comentarios |
| | | | | | Mayor | Menor | | |
| 1 | ¿Se realizan conciliaciones bancarias de manera mensual? | | ✓ | | | | 10 | |
| 2 | ¿Es caucionado el responsable de administrar el efectivo y sus equivalentes? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Sofía Barahona - Administrador Fiduciario |
| 3 | ¿Se efectúan arqueos de caja chica de manera sopresiva? | | | ✓ | | ✓ | 5 | Sofía Barahona - Administrador Fiduciario |
| 4 | ¿Existen diferentes responsables para la emisión y registro contable de los cheques emitidos? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Sofía Barahona - Administrador Fiduciario |
| 5 | ¿ El fideicomiso cuenta con 2 firmas de responsabilidad para emitir cheques? | | ✓ | | | | 10 | |
| 6 | ¿ Se efectúan transferencias interbancarias con la autorización de por lo menos 2 responsables? | | ✓ | | | | 10 | |
| 7 | ¿ Los cheques girados y no cobrados mayores a 13 meses son registrados adecuadamente? | | ✓ | | | | 10 | |
| 8 | ¿ Los cheques girados que no han sido entregados a los beneficiarios correspondientes se encuentran debidamente custodiados? | | ✓ | | | | 10 | |
| 9 | ¿ En el talonario de cheques se lleva una descripción adecuada sobre el motivo de la emisión del cheque? | | | ✓ | | ✓ | 5 | Sofía Barahona - Administrador Fiduciario |
| 10 | ¿El efectivo recibido por parte del fideicomiso es depositado al siguiente día de ser recibido? | | ✓ | | | | 10 | |

Puntuación total de calificación (ptos): 100

Puntuación total obtenida en la evaluación (ptos): 70

Puntuación de riesgo: 30

Categoría del riesgo: Moderado bajo

Preparado por: P.C.

Revisado por: D.S.

Fecha: 12-02-2008

Fecha: 12-02-2008

SM & ASOCIADOS S.A.

PRG/A

PROGRAMA DE TRABAJO

CLIENTE: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"

FECHA AUDITORIA:

31/12/2007

SECCIÓN DEL TRABAJO: Caja - bancos

NATURALEZA DE LA CUENTA

Está representado por dinero en efectivo, cheques, valores, tarjetas de crédito que posee el fideicomiso en un momento determinado.

Se debita: Cuando ingresa dinero por concepto de la venta de mercaderías, activos fijos, cobro de comisiones, cobro de clientes, etc.

Se acredita: Cuando egresa dinero por concepto de compra de mercaderías, compra de activos fijos, por depósitos realizados en instituciones bancarias, compra de servicios, etc.

OBJETIVOS DE AUDITORIA

- 1 Determinar que los saldos de los fondos disponibles representen todo el efectivo en poder del fideicomiso, depósitos en tránsito o en instituciones financieras y estén adecuadamente registrados en los estados financieros conforme a los PCGA.
- 2 Verificar que los saldos de efectivo están adecuadamente descritos y clasificados.
- 3 Conciliar los saldos bancarios con los de mayor general para comprobar su exactitud e identificar la correcta revelación de las partidas conciliatorias.

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA

| No. | DESCRIPCION | REFERENCIA P/T | ELABORADO POR: | TIEMPO ESTIMADO | TIEMPO REAL |
|-----|--|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Preparar una cédula sumaria de las cuentas que conforman el grupo de fondos disponibles, incluyendo saldos iniciales y saldos al 31 de diciembre de 2007 con los mayores y estados financieros. | A | J.M. | 10 min | 10 min |
| 2 | Preparar pedidos de confirmaciones bancarias para los bancos con los que el fideicomiso mantiene cuentas corrientes, de ahorros, inversiones o préstamos durante el período de ejecución de la auditoría. | A-200 | E.M. | 30 min | 30 min |
| 3 | Enviar las confirmaciones bancarias a inicios del mes de enero de 2008 | | | 20 min | 15 min |
| 4 | Obtener las conciliaciones bancarias elaboradas por el cliente al 31 de diciembre de 2007 y realice lo siguiente: a) elabore un papel de trabajo que resuma todas las conciliaciones; b) sumar y ligar el saldo del mayor general con la cédula sumaria; c) ligar el saldo del banco con el estado de cuenta y la confirmación; d) verificar las partidas conciliatorias; e) asegurarse que otros asuntos confirmados estén correctamente registrados y revelados. | A-100 | P.C. | 60 min | 45 min |
| 5 | De ser el caso verificar el adecuado registro de las transferencias bancarias que hayan sido realizadas en el mes de diciembre para lo cual se realizará lo siguiente: a) verificar documentación soporte; b) el banco que transfiere y al que transfiere; c) números de cuenta corriente; d) valor; e) observaciones. | N/A | | 30 min | - |
| 6 | Preparar un borrador sobre los puntos de control interno que resultaren producto del examen realizado a esta cuenta. | C.I/A | P.C. | 40 min | 35 min |
| 7 | Investigar diferencias significativas. | | | 60 min | 30 min |
| 8 | Revisión y supervisión por parte del encargado. | | J.M. | 20 min | 15 min |
| 9 | Concluir sobre la razonabilidad de los saldos presentados en esta cuenta en la cédula sumaria. | A | J.M. | 10 min | 10 min |

FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
SUMARIA DE CAJA-BANCOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
EXPRESADO EN USD DÓLARES

A

| CÓDIGO | CUENTA | REF. | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2007 | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2006 | AJUSTES | | SALDO AJUSTADO | RECLASIFICACIONES | | SALDO AL 31-12-2007 |
|--------|--------------|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|-------|-------------------|-------------------|-------|------------------------|
| | | | | | DEBE | HABER | | DEBE | HABER | |
| 11.01 | Caja | | — √ — 500,00 | — × — 500,00 | | | 500,00 | | | 500,00 |
| 11.03 | Bancos | A-100 | 97.852,00 | 72.698,00 | | | 97.852,00 | | | 97.852,00 |
| | TOTAL | | 98.352,00 | 73.198,00 | | | 98.352,00 | | | 98.352,00 |
| | | | t F1 | t F1 | | | | | | |

Marcas:

- t Sumado
- × Cotejado con el informe auditado al 31-12-2006
- √ Cotejado con mayores

Conclusión:

En mi opinión los fondos disponibles representan todo el efectivo en poder del fideicomiso al 31-12-2007 y las cuentas que lo conforman han sido correctamente registradas y reveladas conforme a los PCGA; así como también las partidas conciliatorias en ellas reflejadas han sido correctas y responden a la naturaleza de la cuenta.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Preparado por: J.M. | Revisado por: D.S. |
| Fecha: 12/02/2008 | Fecha: 16/02/2008 |

SM & ASOCIADOS S.A.
FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
RESUMEN DE CONCILIACIONES BANCARIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

A-100

| Banco | Cta.Cte No. | Saldo en libros al 31-12-2007 | (+) Cheques girados y no cobrados | (-) Depósitos en tránsito | (+) Notas de crédito | (-) Notas de débito | Saldo estado de cuenta al 31-12-2007 |
|--------------|-------------|----------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|---|
| Pichincha | 4500986564 | 97.851,98 | 13.519,92 | 8.459,00 | - | - | A-201 102.912,90 |
| TOTAL BANCOS | | 97.851,98 | A-110 13.519,92 | A-110 8.459,00 | - | - | 102.912,90 |
| | | A | | | | | |

Realizado por:
E.M.

SM & ASOCIADOS S.A.
FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
RESUMEN DE ANTIGÜEDAD DE LAS CONCILIACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

A-110

Banco del Pichincha
Cuenta corriente No. 4500986564

(T)

| | a | | | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | Hasta 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 a 6 meses | De 6 a 12 meses | Mayores a 1 año | Ref. P/T | Total | Ref. P/T |
| Depósitos en tránsito (+) | 8.459,00 | - | - | - | - | | 8.459,00 | A-100 |
| Cheques girados y no cobrados (-) | 10.776,92 | 2.743,00 | - | - | - | A-111 | 13.519,92 | (1) A-100 |
| Depósitos y N/C no contabilizadas (-) | - | - | - | - | - | | 0,00 | |
| Cheques pagados y N/D no contabilizadas (+) | - | - | - | - | - | | 0,00 | |
| Diferencias por regularizar | - | - | - | - | - | | 0,00 | |

Marcas:

a
(T)
(1)

Información tomada de las conciliaciones bancarias
 Cálculo matemático
 Verificado su cobro en el estado de cuenta del mes de enero de 2008.

Realizado por:
 E.M.

SM & ASOCIADOS S.A.
 FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
 REVISIÓN DE PARTIDAS CONCILIATORIAS
 CHEQUES GIRADOS Y NO COBRADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

A-111

| No. | FECHA | CHEQUE No. | BENEFICIARIO | DETALLE | VALOR | VERIFICADO | |
|----------------------|------------|------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|------------|---|
| | | | | | | A | B |
| 1 | 08/12/2007 | 17849 | Jaime Vinueza | Pago honorarios mano de obra | 1.068,07 | x | x |
| 2 | 12/12/2007 | 17852 | Manuel Salgado | Pago honorarios mano de obra | 5.945,94 | x | x |
| 3 | 13/12/2007 | 17853 | Mueblehogar | Pago de modulares | 2.755,12 | x | x |
| 4 | 26/12/2007 | 17869 | Flat Modern | Pago piso flotante | 1.007,79 | x | x |
| TOTAL HASTA 1 MES | | | | | 10.776,92 | | |
| 5 | 10/10/2007 | 17807 | Orbital Sistemas Eléctricos | Pago circuitos de acometida | 2.743,00 | x | x |
| TOTAL DE 1 A 3 MESES | | | | | 2.743,00 | | |
| TOTAL GENERAL | | | | | 13.519,92 | | |
| | | | | | A-110 | | |

- A** Verificado con documentos soporte.
- B** Verificado registro contable en libros.

Realizado por:
E.M.

CONFIRMACION DE SALDOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Fideicomiso Las Acacias

Nombre de Cliente

Institución Financiera: **Banco del Pichincha**
 Attn: **Ing. Luisa Marquéz**
 Dirección: **Avs. Amazonas 1589**
 Teléfono: **(02) 298-2000**
 Quito

Nuestros auditores externos se encuentran realizando la auditoria a los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007, por tal motivo mucho agradeceremos proporcionar directamente a ellos información al **31 de diciembre de 2007** respecto a los saldos de nuestros depósitos y préstamos. Si el campo para los saldos e información complementaria ha sido dejado en blanco, por favor complete este formato llenando apropiadamente los espacios. Aunque nosotros no pedimos ni esperamos de ustedes una búsqueda minuciosa en sus registros contables, si durante el proceso de completar esta confirmación, información adicional sobre otros depósitos inversiones y préstamos que pudiéramos tener con ustedes o llega a su conocimiento, favor incluir dicha información. Use la dirección electrónica y/o el sobre adjunto de retorno dirigida a nuestros auditores **SM & ASOCIADOS S.A.**

1.- A la fecha arriba citada, nuestros libros indicaban los siguientes saldos en depósitos:

| NOMBRE DE LA CUENTA | NUMERO DE LA CUENTA | TASA DE INTERES | SALDOS |
|---------------------|---------------------|-----------------|--------|
| | | | |

2.- Fuimos deudores directos de la institución por préstamos a la fecha indicada, como sigue:

| NOMBRE DE LA CUENTA Y DESCRIPCIÓN | SALDOS | FECHA DE VENCIMIENTO | TASA DE INTERES | FECHA HASTA LA CUAL SE PAGARON INTERESES | DESCRIPCION DE COLATERALES |
|-----------------------------------|--------|----------------------|-----------------|--|----------------------------|
| | | | | | |

3.- Fuimos deudores contingentes por carta de crédito, aval, etc., a la fecha indicada, como sigue:

| GIRADOR | SALDOS | FECHA DE OTORGAMIENTO | FECHA DE VENCIMIENTO | OBSERVACIONES |
|---------|--------|-----------------------|----------------------|---------------|
| | | | | |

4.- Detalle de Inversiones

5.- Detalle de Firmas Autorizadas

Ing. Mauricio Allende
Gerente General
Sudamericana S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Quito, 12 de enero de 2008

Fecha

La información presentada arriba por el cliente está de acuerdo con nuestros registros. Aunque nosotros no hemos efectuado una búsqueda minuciosa de nuestros registros, no hay otros depósitos o préstamos que hayan llegado a nuestro conocimiento, excepto los listados abajo:

 Firma autorizada de la Institución Financiera

 Fecha

Cargo:

EXCEPCIONES Y/O COMENTARIOS

Por favor retornar este formulario directamente a nuestros auditores:

SM & Asociados S. A

Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601

Telefax: (593-2) 416-795

Quito – Ecuador

CONFIRMACION DE SALDOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Fideicomiso Las Acacias

Nombre de Cliente

Institución Financiera: **Banco del Pichincha**
 Attn: **Ing. Luisa Marquéz**
 Dirección: **Avs. Amazonas 1589**
 Teléfono: **(02) 298-2000**
 Quito

Nuestros auditores externos se encuentran realizando la auditoría a los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007, por tal motivo mucho agradeceremos proporcionar directamente a ellos información al 31 de diciembre de 2007 respecto a los saldos de nuestros depósitos y préstamos. Si el campo para los saldos e información complementaria ha sido dejado en blanco, por favor complete este formato llenando apropiadamente los espacios. Aunque nosotros no pedimos ni esperamos de ustedes una búsqueda minuciosa en sus registros contables, si durante el proceso de completar esta confirmación, información adicional sobre otros depósitos inversiones y préstamos que pudiéramos tener con ustedes o llega a su conocimiento, favor incluir dicha información. Use la dirección electrónica y/o el sobre adjunto de retorno dirigida a nuestros auditores SM & ASOCIADOS S.A.

1.- A la fecha arriba citada, nuestros libros indicaban los siguientes saldos en depósitos:

| NOMBRE DE LA CUENTA | NUMERO DE LA CUENTA | TASA DE INTERES | SALDOS |
|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Cuenta Corriente | 4500986564 | | US\$ 102.912,90 |

2.- Fuimos deudores directos de la institución por préstamos a la fecha indicada, como sigue:

| NOMBRE DE LA CUENTA Y DESCRIPCIÓN | SALDOS | FECHA DE VENCIMIENTO | TASA DE INTERES | FECHA HASTA LA CUAL SE PAGARON INTERESES | DESCRIPCION DE COLATERALES |
|-----------------------------------|----------|----------------------|-----------------|--|----------------------------|
| Cuenta Crecer | 8.993,00 | 16 Marzo 2008 | 9% anual | 12 Diciembre 2007 | Hipoteca abierta inmueble |

3.- Fuimos deudores contingentes por carta de crédito, aval, etc., a la fecha indicada, como sigue:

| GIRADOR | SALDOS | FECHA DE OTORGAMIENTO | FECHA DE VENCIMIENTO | OBSERVACIONES |
|---------|--------|-----------------------|----------------------|---------------|
| | | | | |

4.- Detalle de Inversiones

Rentabilidad anual 2007: 6.89%
 Monto total de la inversión hasta el 31-12-2007: US\$ 19.672,74
 Interés generado hasta el 31-12-2007: 1.341,00

5.- Detalle de Firmas Autorizadas

Quito, 12 de enero de 2008

Ing. Mauricio Allende
 Gerente General
 Sudamericana S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Fecha

La información presentada arriba por el cliente está de acuerdo con nuestros registros. Aunque nosotros no hemos efectuado una búsqueda minuciosa de nuestros registros, no hay otros depósitos o préstamos que hayan llegado a nuestro conocimiento, excepto los listados abajo:

Magali Andrade

Quito, 18 de febrero de 2008

Firma autorizada de la Institución Financiera

Fecha

Cargo: Jefe de Operaciones

EXCEPCIONES Y/O COMENTARIOS

Por favor retornar este formulario directamente a nuestros auditores:

SM & Asociados S. A

Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601

Telefax: (593-2) 416-795

Quito – Ecuador

5.4

Inversiones

**CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO
INVERSIONES**

Ciente: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"
Personal entrevistado: Sofía Barahona - Administrador Fiduciario
Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario

Fecha de auditoría: Diciembre 31, 2007

| No. | Pregunta | Respuesta | | | | | | Comentarios |
|---|---|-----------|----|---------------------------|-------------|-------|--------------------|--|
| | | No aplica | Si | No | Debilidades | | Nivel de confianza | |
| | | | | | Mayor | Menor | | |
| 1 | ¿Las planillas recibidas cuentan con la firma de aprobación del fiscalizador y de legalización del constructor? | | ✓ | | | | 10 | |
| 2 | ¿El resumen de planillas cuenta con la debida documentación soporte? | | ✓ | | | | 10 | |
| 3 | ¿Las planillas son contabilizadas dentro de los 2 días de ser recibida? | | ✓ | | | | 10 | |
| 4 | ¿Los costos incurridos para el desarrollo del proyecto inmobiliario se encuentran a nombre del fideicomiso? | | ✓ | | | | 10 | |
| 5 | ¿ Se efectúa una comparación periódica de los costos incurridos versus los presupuestados? | | ✓ | | | | 10 | |
| 6 | ¿ Las planillas originales de avance de obra reposan en los archivos del fideicomiso? | | ✓ | | | | 10 | |
| 7 | ¿ Son remitidos los informes por parte del: constructor, fiscalizador y gerente de proyecto con la periodicidad establecida en los contratos respectivos? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario |
| 8 | ¿ Los comprobantes que soportan las planillas de avance de obra son verificados en cuanto a: fecha de emisión, descripción, importe y retención? | | ✓ | | | | 10 | |
| 9 | ¿ Los costos incurridos en las planillas de avance de obra corresponden a periodo registrado? | | ✓ | | | | 10 | |
| 10 | ¿ Los costos registrados en las planillas de avance de obra son debidamente registrados en las cuentas contables correspondientes? | | ✓ | | | | 10 | |
| Puntuación total de calificación (ptos): | | | | | | | 100 | |
| Puntuación total obtenida en la evaluación (ptos): | | | | | | | 90 | |
| Puntuación de riesgo: | | | | | | | 10 | |
| Categoría del riesgo: | | | | | | | Bajo | |
| Preparado por: P.C. | | | | Revisado por: D.S. | | | | |
| Fecha: 13-02-2008 | | | | Fecha: 13-02-2008 | | | | |

SM & ASOCIADOS S.A.

PRG/B

PROGRAMA DE TRABAJO

CLIENTE: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"

FECHA AUDITORIA:

31/12/2007

SECCIÓN DEL TRABAJO: Inversiones

NATURALEZA DE LA CUENTA

Está constituida por documentos tales como pólizas de acumulación, certificados de depósito, etc; y para el caso particular de este fideicomiso a esta cuenta se incluyen también todos los costos y gastos que requieran ser incurridos para la ejecución del proyecto inmobiliario.

Se debita: Al momento de la adquisición de los documentos y registro de los costos y gastos.

Se acredita: Cuando la empresa vende los valores (en el caso de los documentos) y cuando se prorratan las cuentas de costo para efectos de la creación de las cuentas de inventarios.

OBJETIVOS DE AUDITORIA

- 1 Determinar la razonabilidad de los saldos presentados en la cuenta inversiones y verificar si éstos están correctamente registrados en los estados financieros conforme a los PCGA.
- 2 Verificar que las inversiones realizadas por el proyecto inmobiliario estén registradas a su valor real y representen todos los costos en los que se ha incurrido durante el periodo evaluado.
- 3 Comprobar el cumplimiento de las obligaciones previstas en los contratos de fiscalización, gerencia de proyecto, construcción, administración fiduciaria y verificar sus mecanismos de pago.

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA

| No. | DESCRIPCION | REFERENCIA P/T | ELABORADO POR: | TIEMPO ESTIMADO | TIEMPO REAL |
|-----|---|------------------------|----------------|-----------------|-------------|
| 1 | Preparar una cédula sumaria de las cuentas que conforman el grupo de inversiones, incluyendo saldos iniciales y saldos al 31 de diciembre de 2007 con los mayores y estados financieros. | B | J.M. | 10 min | 10 min |
| 2 | Preparar pedidos de confirmaciones para el gerente de proyecto, fiscalizador, constructor y comercializador del proyecto. | B-200 / 300/ 400 / 500 | E.M. | 30 min | 30 min |
| 3 | Enviar las confirmaciones a inicios del mes de enero de 2008. | | E.M. | 20 min | 20 min |
| 4 | Cotejar los valores confirmados con los saldos de mayor presentados por la fiduciaria para cada uno de los conceptos antes mencionados. | B-100 | P.C. | 30 min | 30 min |
| 5 | Solicitar al administrador fiduciario las planillas de avance de obra enviadas por el constructor desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2007 y realizar lo siguiente: a) Comprobar que las planillas cuenten con las firmas de aprobación del fiscalizador y constructor; b) Realizar la prueba de planillaje e incluir la prueba de voucheo para verificar que las planillas estén sustentadas por las facturas y comprobantes de retención necesarios para su contabilización; c) Verificar la correcta contabilización de las planillas. | B-100, B-110 | P.C. | 150 min | 145 min |
| 6 | Preparar un borrador sobre los puntos de control interno que resultaren producto del examen realizado a esta cuenta. | C.I/B | P.C. | 45 min | 35 min |
| 7 | Investigar diferencias significativas. | | P.C. | 60 min | 30 min |
| 8 | Revisión y supervisión por parte del encargado. | | J.M. | 30 min | 30 min |
| 9 | Concluir sobre la razonabilidad de los saldos presentados en esta cuenta en la cédula sumaria. | B | J.M. | 10 min | 10 min |

FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
SUMARIA DE INVERSIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
EXPRESADO EN USD DÓLARES

B

| CÓDIGO | CUENTA | REF. | | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2007 | | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2006 | AJUSTES | | SALDO AJUSTADO | RECLASIFICACIONES | | SALDO AL 31-12-2007 |
|-----------|-------------------------------------|--------|--------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------|-------|---------------------|-------------------|-------|------------------------|
| | | | | | | | DEBE | HABER | | DEBE | HABER | |
| 13.05 | Títulos de renta variable | A-201 | | ✓ 19.673,00 | | ✗ 18.332,00 | | | 19.673,00 | | | 19.673,00 |
| 11.03. | Bienes raíces | B-100 | | 3.718.475,00 | | 2.714.588,00 | | | 3.718.475,00 | | | 3.718.475,00 |
| 11.03.01. | Costos Directos | | | | | | | | | | | |
| | Terreno | | 674.160,00 | | 674.160,00 | | | | | | | |
| | Materiales | | 786.622,00 | | 526.347,00 | | | | | | | |
| | Mano de obra | | 383.206,00 | | 248.066,00 | | | | | | | |
| | Contratos | | 1.011.253,00 | | 607.844,00 | | | | | | | |
| | Equipos | | 64.844,00 | | 52.964,00 | | | | | | | |
| | Costos preoperativos | | 35.144,00 | | 35.144,00 | | | | | | | |
| | | | 2.955.229,00 | | 2.144.525,00 | | | | | | | |
| 11.03.02. | Costos Indirectos | | | | | | | | | | | |
| | Honorarios de construcción | B-100 | 251.757,00 | | 48.447,00 | | | | | | | |
| | Tasas, impuestos y trámites legales | | 17.228,00 | | 17.228,00 | | | | | | | |
| | Administración y gerencia | B-100 | 20.160,00 | | 4.167,00 | | | | | | | |
| | Honorarios dirección técnica | | 38.640,00 | | 38.640,00 | | | | | | | |
| | Otros costos indirectos | | 1.254,00 | | 1.135,00 | | | | | | | |
| | Servicios básicos | | 20.027,00 | | 19.568,00 | | | | | | | |
| | Costos de planificación | | 82.428,00 | | 80.265,00 | | | | | | | |
| | Publicidad | | 45.828,00 | | 44.249,00 | | | | | | | |
| | Comisiones en ventas | AA-100 | 122.393,00 | | 119.543,00 | | | | | | | |
| | Administración fiduciaria | B-100 | 43.649,00 | | 12.643,00 | | | | | | | |
| | Asesoría legal | | 16.240,00 | | 15.634,00 | | | | | | | |
| | Fiscalización | B-100 | 31.343,00 | | 6.268,00 | | | | | | | |
| | Auditoría | | 2.409,00 | | 1.935,00 | | | | | | | |
| | Instalaciones | | 61.842,00 | | 59.249,00 | | | | | | | |
| | Otros gastos | | 21.189,00 | | 20.792,00 | | | | | | | |
| | Intereses recibidos | | -13.141,00 | | -9.635,00 | | | | | | | |
| | | | 763.246,00 | | 570.063,00 | | | | | | | |
| | TOTAL | | | 3.738.148,00 | | 2.732.920,00 | | | 3.738.148,00 | | | 3.738.148,00 |
| | | | | t FI | | t FI | | | | | | |

Marcas:

- t Sumado
- ✗ Cotejado con el informe auditado al 31-12-2006
- ✓ Cotejado con mayores

Conclusión:

En mi opinión los saldos presentados en la cuenta "inversiones" reflejan todos los costos en los que ha incurrido el proyecto inmobiliario durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2007; así mismo, todas las cuentas han sido registradas a su valor real y los pagos han sido correctamente cancelados y responden a la naturaleza de la cuenta.

| | | | |
|----------------|------------|---------------|------------|
| Preparado por: | J.M. | Revisado por: | D.S. |
| Fecha: | 14/02/2008 | Fecha: | 16/02/2008 |

| COSTOS PROYECTO | | | | | HONORARIOS PROFESIONALES | | | | | | |
|--|---------|---------------------|------------|-----------------------|--------------------------|---|--------------|--|--------------|---|--|
| Planilla | Periodo | Total Planilla | | Total Costos Directos | | Construcción 10% costos direc. + IVA | | Fiscalización US\$ 37.612,15 incluido IVA | | Gerente de Proyecto US\$ 25.000 incluido IVA | Adm. Fiduciaria 1,5% costos directos +IVA |
| Terreno | | | | 674.160,00 | | | | | | | |
| Costos preoperativos | | 35.144,12 | | 35.144,12 | | | | | | | |
| Planillas de avance de obra | | | | | | | | | | | |
| Año 2006 | | 432.569,90 | | 432.569,90 | | 48.447,83 | | 6.268,68 | | 4.167,00 | 12.643,17 |
| Año 2007 | | | | | | | | | | | |
| | 1 | 28/01/2007 | 169.854,25 | 169.854,25 | | 19.023,68 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.853,55 |
| | 2 | 14/02/2007 | 146.895,77 | 146.895,77 | | 16.452,33 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.467,85 |
| | 3 | 05/03/2007 | 132.687,58 | 132.687,58 | | 14.861,01 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.229,15 |
| | 4 | 07/04/2007 | 125.874,50 | 125.874,50 | | 14.097,94 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.114,69 |
| | 5 | 13/05/2007 | 174.321,56 | 174.321,56 | | 19.524,01 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.928,60 |
| | 6 | 21/06/2007 | 144.698,21 | 144.698,21 | | 16.206,20 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.430,93 |
| | 7 | 19/07/2007 | 174.589,32 | 174.589,32 | | 19.554,00 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.933,10 |
| | 8 | 05/08/2007 | 102.598,75 | 102.598,75 | | 11.491,06 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 1.723,66 |
| | 9 | 16/09/2007 | 159.754,40 | 159.754,40 | | 17.892,49 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.683,87 |
| | 10 | 25/10/2007 | 189.211,11 | 189.211,11 | | 21.191,64 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 3.178,75 |
| | 11 | 18/11/2007 | 163.533,33 | 163.533,33 | | 18.315,73 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.747,36 |
| | 12 | 20/12/2007 | 142.568,10 | 142.568,10 | | 15.967,63 | | 2.089,56 | | 1.389,00 | 2.395,14 |
| total planillas hasta el 31-12-2007 | | 1.826.586,88 | - | 2.259.156,78 | | 253.025,56 | | 31.343,40 | | 20.835,00 | 43.329,83 |
| total planillas+ costos preoperativos | | | | 2.294.300,90 | | | | | | | |
| total planillas+preoperat+ terreno | | | | 2.968.460,90 | | | | | | | |
| Más honorarios | | | | 404.196,80 | | | | | | | |
| Más costos indirectos | | | | 318.395,28 | | | | | | | |
| Tasas, impuestos y gastos legales | | | 17.227,87 | | | | | | | | |
| Costos indirectos de edificación | | | 1.253,30 | | | | | | | | |
| Servicios básicos | | | 20.027,47 | | | | | | | | |
| Costos de planificación | | | 82.427,98 | | | | | | | | |
| Publicidad y comisiones en ventas | | | 168.220,50 | | | | | | | | |
| Costos financieros | | | 21.189,41 | | | | | | | | |
| Otros gastos | | | 8.048,75 | | | | | | | | |
| TOTAL INVERSIONES S/SM ASOCIADOS | | | | 3.691.052,98 | | 253.025,56 | | 31.343,40 | | 20.835,00 | 43.329,83 |
| TOTAL INVERSIONES/ FIDUCIARIA | | | | 3.718.474,57 | B-201 | 251.756,68 | B-401 | 31.343,46 | B-301 | 20.160,00 | 43.648,66 |
| | | | | B | 1/3 | B | 2/2 | B | 2/2 | B | B |
| DIIFERENCIA | | | | -27.421,59 | | 1.268,88 | | -0,06 | | 675,00 | -318,83 |
| PORCENTAJE | | | | -0,74% | | 0,50% | | 0,00% | | 3,35% | -0,73% |

(1) ✓

(2) ✓

(3) ✓

(4) ✓

NOTAS:

- (1) Según lo establecido en el contrato de construcción, estos honorarios corresponderán al 10% de los costos directos registrados en las planillas de avance de obra más IVA.
- (2) Según el contrato de fiscalización, los honorarios por este concepto serán de US\$ 37.612,52 incluido IVA, pagaderos en 18 cuotas de US\$ 2.089,56.
- (3) El contrato de gerencia de proyecto establece que los honorarios por este concepto serán de US\$ 25.000 incluido IVA, pagaderos en 18 cuotas de US\$ 2.089.
- (4) Los honorarios de la fiduciaria han sido calculados de la siguiente manera conforme a lo establecido en el contrato de constitución del fideicomiso:
 - a. US\$ 1.800 por concepto de estructuración y constitución del fideicomiso.
 - b. US\$ 400 correspondientes a los honorarios por concepto de administración fiduciaria antes de que el proyecto inicie con su construcción.
 - c. 1,5% de los costos directos del proyecto calculados sobre las planillas de avance de obra.Estos valores no incluyen el IVA. En el año 2006 se han cancelado los rubros correspondientes a los literales a y b y también en ese año se inició con la construcción del proyecto, por ende, parte del valor reflejado en el año 2006 también proviene del cálculo del 1,5% sobre los costos directos de construcción.

MARCAS:

- ✓ Verificado con documentación soporte, los valores son conformes.

Realizado por:
P.C

SM & ASOCIADOS S.A.
FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
PRUEBA DE EMISIÓN DE COMPROBANTES DE RETENCIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

B-110

| No. | PROVEEDOR | CONCEPTO | FACTURA | | COMPROBANTE DE RETENCIÓN | | DÍAS DE EMISIÓN DEL COMPR./ RET. |
|-----|------------------------------|-----------------------------------|------------|----------------|--------------------------|------------------|----------------------------------|
| | | | FECHA | FACTURA No. | FECHA | COMPROBANTE. No. | |
| 1 | Ferretería "Del Constructor" | Compra de hierro | 25/01/2007 | 001-001-00489 | 03/02/2007 | 42 | 9 |
| 2 | Mármoles y marmolinas | Compra de planchas de marmolina | 01/02/2007 | 001-002-00145 | 11/02/2007 | 49 | 10 |
| 3 | Cementos ANSA | Compra de cemento | 03/02/2007 | 001-002-01012 | 13/02/2007 | 47 | 10 |
| 4 | Ing. Enrique Valenzuela | Honorarios gerencia de proyecto | 28/04/2007 | 001-001-00236 | 10/05/2007 | 78 | 12 |
| 5 | Manuel Chinsapaxi | Pago honorarios albañilería | 03/05/2007 | 001-001-00001 | 20/05/2007 | 82 | 17 |
| 6 | Sudamericana S.A. | Pago honorarios de administración | 31/05/2007 | 001-001-002569 | 12/06/2007 | 97 | 12 |
| 7 | Magic Publicity Cía. Ltda | Publicidad fideicomiso | 01/06/2007 | 001-003-001258 | 10/06/2007 | 103 | 9 |
| 8 | Servicios Eléctricos S.A. | Pagos instalaciones eléctricas | 13/06/2007 | 001-001-000123 | 21/06/2007 | 99 | 8 |
| 9 | Hierroforjado Cía. Ltda | Compra de hierro | 21/07/2007 | 001-001-00010 | 01/08/2007 | 123 | 11 |
| 10 | Cementos ANSA | Compra de cemento | 25/07/2007 | 001-002-000568 | 02/08/2007 | 127 | 8 |
| 11 | Aceroseguro S.A. | Compra de acero | 08/08/2007 | 001-002-000167 | 23/08/2007 | 132 | 15 |
| 12 | Ing. Enrique Valenzuela | Honorarios gerencia de proyecto | 12/09/2007 | 001-002-00086 | 28/09/2007 | 141 | 16 |
| 13 | Ing. Carlos Mideros | Pago honorarios estudio de suelos | 13/09/2007 | 001-001-000256 | 26/09/2007 | 139 | 13 |
| 14 | Ferretería "Del Constructor" | Compra materiales | 14/10/2007 | 001-001-000135 | 28/10/2007 | 154 | 14 |
| 15 | Super ferretería S.A. | Compra de mallas y lonas | 06/12/2007 | 001-001-00075 | 16/12/2007 | 166 | 10 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Nota:

Ver recomendación en REC No. B-110

Realizado por:
P.C.



Quito, 8 de Enero del 2008

Señor Arquitecto
Juan Carlos Córdova
Constructor Fideicomiso "Las Acacias"
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean de usted la confirmación de la siguiente información con corte al 31 de Diciembre del 2007:

1. Detalle y monto de anticipos recibidos del fideicomiso.
2. Valores recibidos y/o pendientes por recibir por parte del fideicomiso por concepto de honorarios de construcción.
3. Resumen de las planillas de avance aprobadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007.
4. Balance en el Fondo Rotativo.
5. Otros asuntos que sean de interés para nuestros auditores externos.

Le agradeceremos enviar su contestación directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS, Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.

Quito, 18 de febrero de 2008

B-201
1/3

Señores
SM & Asociados S.A.
Cuidad.-

De mis consideraciones:

En respuesta a la comunicación enviada el 8 de enero del presente, pongo a su disposición la siguiente información:

6. Detalle y monto de anticipos recibidos del fideicomiso.

Hasta el 31 de Diciembre de 2007 no se han recibido anticipos por parte del fideicomiso.

7. Valores recibidos y/o pendientes por recibir por parte del fideicomiso por concepto de honorarios de construcción.

Según nuestros libros los valores recibidos por concepto de honorarios de construcción hasta el 31-12-2007 ascienden a US\$ 251.756,68, los mismos que han sido recibidos de la siguiente manera: **B-100**

| Tomado como base de cálculo la planilla No. | Fecha | Valor |
|---|-----------------------------------|------------|
| 1 | 28 de febrero de 2007 | 18.736,68 |
| 2 | 14 de febrero de 2007 | 16.452,33 |
| 3 | 5 de marzo de 2007 | 14.861,01 |
| 4 | 7 de abril de 2007 | 13.875,69 |
| 5 | 13 de mayo de 2007 | 19.524,01 |
| 6 | 21 de junio de 2007 | 17.106,70 |
| 7 | 19 de julio de 2007 | 19.500,00 |
| 8 | 5 de agosto de 2007 | 11.491,06 |
| 9 | 16 de septiembre de 2007 | 17.892,49 |
| 10 | 25 de octubre de 2007 | 20.896,50 |
| 11 | 18 de noviembre de 2007 | 18.315,74 |
| 12 | 20 de diciembre de 2007 | 14.656,64 |
| | Total honorarios año 2007: | 203.308,85 |
| | Total honorarios año 2006: | 48.447,83 |
| | Total General: | 251.756,68 |

8. Resumen de las planillas de avance aprobadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007.

| Planilla No. | Registrada el: | Valor Total |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|
| 1 | 28 de febrero de 2007 | 169.854,25 |
| 2 | 14 de febrero de 2007 | 146.895,77 |
| 3 | 5 de marzo de 2007 | 132.687,58 |
| 4 | 7 de abril de 2007 | 125.874,50 |
| 5 | 13 de mayo de 2007 | 174.321,56 |
| 6 | 21 de junio de 2007 | 144.698,21 |
| 7 | 19 de julio de 2007 | 174.589,32 |
| 8 | 5 de agosto de 2007 | 102.598,75 |
| 9 | 16 de septiembre de 2007 | 159.754,40 |
| 10 | 25 de octubre de 2007 | 189.211,11 |
| 11 | 18 de noviembre de 2007 | 163.533,33 |
| 12 | 20 de diciembre de 2007 | 142.568,10 |
| Total planillas año 2007: | | 1.826.586,88 |

Las planillas están soportadas por las facturas de los proveedores y sus respectivos comprobantes de retención emitidos a nombre del fideicomiso. Estos documentos sustentan todos los gastos que se han generado durante el año.

9. Balance en el Fondo Rotativo

Según acuerdo establecido por la Junta de Fideicomiso el 28 de noviembre de 2006, se entregó en mi poder un fondo rotativo por el valor de US\$ 250.000. Dicho es utilizado para cubrir costos que genere el proyecto, cuyos valores previa presentación y justificación en la planilla de avance de obra son devueltos a mi custodia.

Desde la fecha en que se entregó el fondo rotativo a mi custodia, el valor del mismo no se ha modificado.

10. Otros asuntos que sean de interés para los auditores externos.

No existen demás asuntos relevantes que pueda informar.

Esperando que la información entregada sea de su utilidad me despido cordialmente.

Atentamente,

Arq. Juan Carlos Córdova
Constructor Fideicomiso "Las Acacias"



Quito, 8 de Enero del 2008

Señor Arquitecto
Augusto Barrero
Gerente de Proyecto Fideicomiso "Las Acacias"
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean de usted la confirmación de la siguiente información con corte al 31 de Diciembre de 2007:

11. Resumen de las planillas aprobadas, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007.
12. Valores recibidos y/o pendientes por recibir por parte del fideicomiso por concepto de honorarios de gerencia de proyecto.
13. Otros asuntos que sean de interés para nuestros auditores

Le agradeceremos enviar su contestación directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.



Quito, 1 de marzo de 2008

B-301
1/2

Señores
SM & Asociados
Cudad.-

De mis consideraciones:

El motivo de la presente es proporcionar a ustedes la información requerida mediante comunicación enviada el 8 de enero de 2008.

- **Planillas aprobadas entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2007**

| Planilla No. | Monto aprobado | Fecha planilla |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1 | 169.854,25 | 28 de febrero de 2007 |
| 2 | 146.895,77 | 14 de febrero de 2007 |
| 3 | 132.687,58 | 5 de marzo de 2007 |
| 4 | 125.874,50 | 7 de abril de 2007 |
| 5 | 174.321,56 | 13 de mayo de 2007 |
| 6 | 144.698,21 | 21 de junio de 2007 |
| 7 | 174.589,32 | 19 de julio de 2007 |
| 8 | 102.598,75 | 5 de agosto de 2007 |
| 9 | 159.754,40 | 16 de septiembre de 2007 |
| 10 | 189.211,11 | 25 de octubre de 2007 |
| 11 | 163.533,33 | 18 de noviembre de 2007 |
| 12 | 142.568,10 | 20 de diciembre de 2007 |
| Total general: | 1.826.586,88 | |



B-301
2/2

- **Honorarios de gerencia de proyecto**

Los valores recibidos por concepto de honorarios de gerencia de proyecto hasta el 31 de diciembre de 2007 según nuestros libros ascienden a US\$ 20.160 que representan el 80.64% del valor total de los honorarios establecidos en el contrato, que a su finalización deberá sumar US\$ 25.000 incluidos IVA. **B-100**

No se registran anticipos entregados por parte del fideicomiso.

- No existen otros asuntos que puedan informarse de los cuales como gerente de proyecto tenga conocimiento.

Atentamente,

Augusto Barrero
GERENTE GENERAL
CONSULPRIN S.A.



Quito, 8 de Enero de 2008

Señor Ingeniero
Isaac Erazo Almeida
Fiscalizador Fideicomiso "Las Acacias"
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean de usted la confirmación de la siguiente información con corte al 31 de Diciembre del 2007:

1. Resumen de las planillas de avance de obra aprobadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2007.
2. Valores recibidos y/o pendientes por recibir por parte del fideicomiso por concepto de honorarios de fiscalización.
3. Otros asuntos que sean de interés para nuestros auditores externos.

Le agradeceremos enviar su contestación directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6º piso oficina 601.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.

ISAAC ERAZO ALMEIDA
INGENIERO CIVIL

B-401
1/2

Quito, 28 de enero de 2008

Señores
SM & Asociados S.A.
Ciudad.-

Estimados señores:

La información que se presenta a continuación responde a las inquietudes planteadas por ustedes en la comunicación enviada el 8 de enero de 2008. Esperamos que sea de su utilidad y en caso de requerir mayor información estaremos gustosos en atenderle.

Atentamente,

Isaac Erazo Almeida
Ingeniero Civil

Av. República N5-36 y Av. 10 de Agosto, Edif. Plaza Sol, piso 8
Telefax: 2236-123
Quito-Ecuador

1. **Resumen de las planillas de avance de obra aprobadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2007.**

| Planilla No. | Registrada el: | Valor Total |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|
| 1 | 28 de febrero de 2007 | 169.854,25 |
| 2 | 14 de febrero de 2007 | 146.895,77 |
| 3 | 5 de marzo de 2007 | 132.687,58 |
| 4 | 7 de abril de 2007 | 125.874,50 |
| 5 | 13 de mayo de 2007 | 174.321,56 |
| 6 | 21 de junio de 2007 | 144.698,21 |
| 7 | 19 de julio de 2007 | 174.589,32 |
| 8 | 5 de agosto de 2007 | 102.598,75 |
| 9 | 16 de septiembre de 2007 | 159.754,40 |
| 10 | 25 de octubre de 2007 | 189.211,11 |
| 11 | 18 de noviembre de 2007 | 163.533,33 |
| 12 | 20 de diciembre de 2007 | 142.568,10 |
| Total planillas año 2007: | | 1.826.586,88 |

2. **Valores recibidos y/o pendientes por recibir por parte del fideicomiso por concepto de honorarios de fiscalización.**

Hasta el 31 de diciembre de 2007 en nuestros registros contables no se establecen valores pendientes por recibir por parte del fideicomiso y en cuanto a honorarios de fiscalización percibidos hasta la misma fecha, nuestros registros arrojan un monto de US\$ 31.343,46 que han sido recibidos en cuotas mensuales fijas de US\$ 2.089,56 según forma de pago establecida en el contrato de prestación de servicios.

B-100

3. **Otros asuntos**

No existen.



Quito, 8 de Enero del 2008

Señora Ingeniera
Irina Manosalvas
Comercializador fideicomiso "Las Acacias"
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean de usted la confirmación de la siguiente información con corte al 31 de Diciembre del 2007:

14. Cuadro resumen de ventas.
15. Cuadro de devoluciones y desistimientos.
16. Valores recibidos y/o pendientes por recibir por concepto de honorarios de comercialización y ventas
17. Otros asuntos que sean de interés para nuestros auditores externos.

Le agradeceremos enviar su contestación directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS, Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.

INMOBILIARIA



CASAGRANDE S.A.

Av. González Suárez Oe 15-3 y Av. Coruña
Telefax: 2469-897
Quito - Ecuador

B-501
1/3

Quito, 11 de febrero de 2008

Señores
Sm & Asociados S.A.
Cuidad.-

Estimados señores:

Adjunto a esta comunicación se encuentra la información requerida por ustedes para efectos de la auditoría que se está realizando al fideicomiso "Las Acacias".

Atentamente,

Ing. Esteban Manrique Sáenz
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A.

**CUADRO DE VENTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES**

**B-501
2/3**

| CLIENTE | INMUEBLE NO. | PARQ | PRECIO TOTAL | ENTRADA | ABONOS REALIZADOS HASTA DIC. 2007 | VALOR TOTAL CANCELADO (ENTRADA+ABONOS) | SALDO PENDIENTE POR CANCELAR |
|---------------------------------------|--------------|------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|--|------------------------------|
| Alegría Pozo Victor Hugo | 10 | 10B | 135.400,00 | 36.000,00 | 53.763,50 | 89.763,50 | 45.636,50 |
| Almache Romero Luisana Paola | 15 | 15B | 132.510,00 | 36.256,98 | 63.375,71 | 99.632,69 | 32.877,31 |
| Almeida Borja Paúl Vinicio | 25 | 25C | 132.897,40 | 25.000,00 | 64.763,50 | 89.763,50 | 43.133,90 |
| Baquerizo Saenz John Michael | 4 | 4A | 132.125,60 | 10.000,00 | 89.837,58 | 99.837,58 | 32.288,02 |
| Bernard Wait Jean Paul | 37 | 37D | 150.235,40 | 25.000,00 | 15.169,87 | 40.169,87 | 110.065,53 |
| Borja Bastidas Germán Eduardo | 1 | 1A | 146.358,36 | 42.569,87 | 56.083,67 | 98.653,54 | 47.704,82 |
| Calderón Montenegro Jorge Patricio | 14 | 14B | 143.265,21 | 44.632,50 | 41.725,00 | 86.357,50 | 56.907,71 |
| Canelos Canelos Jackeline | 7 | 7A | 118.162,28 | 18.635,20 | 59.052,50 | 77.687,70 | 40.474,58 |
| Carolina Yépez | 29 | 29C | 103.689,50 | 15.639,00 | 20.597,57 | 36.236,57 | 67.452,93 |
| Carrillo Carrillo Roberto Eddy | 32 | 32D | 145.698,58 | 56.000,00 | 33.587,54 | 89.587,54 | 56.111,04 |
| Carrión Villacrés Hugo Javier | 5 | 5A | 145.568,99 | 13.965,87 | 74.159,38 | 88.125,25 | 57.443,74 |
| Cevallos Pérez Genoveva | 22 | 22C | 150.354,00 | 41.362,39 | 57.225,11 | 98.587,50 | 51.766,50 |
| De la Torre Albán Sofía Micaela | 8 | 8A | 132.856,50 | 32.658,60 | 36.873,87 | 69.532,47 | 63.324,03 |
| Gianechinni Moricetti Flavio | 31 | 31D | 142.598,20 | 36.594,00 | 42.099,58 | 78.693,58 | 63.904,62 |
| Heredía Valconcelos Isaac Andrés | 21 | 21B | 125.684,00 | 25.684,00 | 28.013,53 | 53.697,53 | 71.986,47 |
| Herrera Alvarez Daniel Enrique | 11 | 11B | 132.569,80 | 32.456,90 | 63.930,60 | 96.387,50 | 36.182,30 |
| Ibañez Gonzaga Lucía Maribel | 6 | 6A | 155.123,00 | 36.500,00 | 45.320,83 | 81.820,83 | 73.302,17 |
| León Bustos Mili Alejandra | 20 | 20C | 125.874,40 | 40.000,00 | 46.532,40 | 86.532,40 | 39.342,00 |
| Malaj Suárez Jade Yadira | 28 | 28C | 103.458,30 | 21.563,60 | 74.793,90 | 96.357,50 | 7.100,80 |
| Medina Freire Corina | 2 | 2A | 126.378,62 | 25.698,00 | 71.006,94 | 96.704,94 | 29.673,68 |
| Montenegro Granja Francisco Alejandro | 35 | 35D | 150.423,10 | 20.000,00 | 27.236,88 | 47.236,88 | 103.186,22 |
| Mora Guerra Diego Antonio | 17 | 17B | 153.549,47 | 31.265,98 | 46.427,60 | 77.693,58 | 75.855,89 |
| Mosquera Yépez María Augusta | 16 | 16B | 152.365,56 | 32.333,00 | 66.253,86 | 98.586,86 | 53.778,70 |
| Nicola Jácome Juan Carlos | 33 | 33D | 142.583,14 | 21.358,20 | 34.966,92 | 56.325,12 | 86.258,02 |
| Páez Morales Gloria Estefanía | 18 | 18B | 124.363,62 | 24.363,62 | 74.112,68 | 98.476,30 | 25.887,32 |
| Paredes Lopez Patricia Elizabeth | 32 | 32D | 150.698,20 | 33.965,20 | 42.618,30 | 76.583,50 | 74.114,70 |
| Pareja Garzón Edgar Fabricio | 23 | 23C | 123.589,50 | 23.000,00 | 73.378,10 | 96.378,10 | 27.211,40 |
| Perugachi Tobón Lilian | 38 | 38D | 107.963,87 | 32.569,58 | 33.062,72 | 65.632,30 | 42.331,57 |
| Poveda García Aidee Gardenia | 26 | 26C | 139.856,96 | 25.896,60 | 62.902,39 | 88.798,99 | 51.057,97 |
| Reyes Ponce Claudia Marisol | 24 | 24C | 143.568,12 | 40.256,00 | 59.427,26 | 99.683,26 | 43.884,86 |
| Ríos Carranza Jorge Iván | 9 | 9A | 132.456,25 | 10.000,00 | 35.698,25 | 45.698,25 | 86.758,00 |
| Rodríguez Altamirano Iván Luis | 13 | 13B | 110.568,25 | 32.000,00 | 63.632,52 | 95.632,52 | 14.935,73 |
| Rodríguez Rojas Verónica Alexandra | 19 | 19C | 136.589,10 | 36.589,10 | 20.243,41 | 56.832,51 | 79.756,59 |
| Romero Endara Luz María | 42 | 42D | 122.456,30 | 41.200,00 | 35.107,26 | 76.307,26 | 46.149,04 |
| Sánchez Ruiz Christian Geovanny | 3 | 3A | 148.632,50 | 36.596,24 | 33.239,41 | 69.835,65 | 78.796,85 |
| Santander De la Rosa Josefa Enriqueta | 40 | 40D | 112.368,20 | 58.000,00 | 11.365,54 | 69.365,54 | 43.002,66 |
| Santarosa Bernúdez María Beatriz | 36 | 36D | 112.579,30 | 52.369,85 | 47.366,65 | 99.736,50 | 12.842,80 |
| Soria Bejarano Leonor Graciela | 30 | 30D | 135.695,20 | 13.659,00 | 23.197,98 | 36.856,98 | 98.838,22 |
| Tamayo Salgado Carmén María | 12 | 12B | 132.483,14 | 50.000,00 | 16.893,12 | 66.893,12 | 65.590,02 |
| Viteri García Santiago Renato | 39 | 39D | 151.356,90 | 39.521,56 | 59.358,07 | 98.879,63 | 52.477,27 |
| Yanandi Taco Ester | 40 | 40D | 126.359,87 | 12.365,90 | 77.922,46 | 90.288,36 | 36.071,51 |
| TOTAL | | | 5.636.987,49 | 1.283.526,74 | 2.134.979,40 | 3.272.833,34 | 2.225.463,99 |

INMOBILIARIA



CASAGRANDE S.A.

Av. González Suárez Oe 15-3 y Av. Coruña
Telefax: 2469-897
Quito - Ecuador

B-501
3/3

18. Cuadro de devoluciones y desistimientos

No se han producido devoluciones o desistimientos de las unidades de vivienda.

19. Valores recibidos y/o pendientes por recibir por concepto de honorarios de comercialización y ventas

Hasta la fecha se ha recibido los siguientes valores:

- Promoción: US\$ 45.828,22
- Comisión en ventas: US\$ 122.392,28 **AA-100**

20. Otros asuntos que sean de interés para nuestros auditores externos

No existen asuntos de interés.

5.5

Cuentas por Pagar

**CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO
CUENTAS POR PAGAR**

Ciente: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"
Personal entrevistado: Sofía Barahona - Administrador Fiduciario
Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario

Fecha de auditoría: Diciembre 31, 2007

| No. | Pregunta | Respuesta | | | | | | Comentarios |
|---|--|-----------|----|---------------------------|-------------|-------|--------------------|---|
| | | No aplica | Si | No | Debilidades | | Nivel de confianza | |
| | | | | | Mayor | Menor | | |
| 1 | ¿ Son remitidos los informes por parte del comercializador con la periodicidad establecida en el contrato? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario |
| 2 | ¿ Existen garantías a los contratos celebrados con los proveedores del proyecto inmobiliario? | | ✓ | | | | 10 | |
| 3 | ¿Se efectúan pruebas departamentales para cuentas contables con nombres generales como por ejemplo: proveedores por pagar? | | | ✓ | | ✓ | 5 | Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario |
| 4 | ¿Se efectúan conciliaciones con el comercializador para verificar los valores cancelados por los promitentes compradores del proyecto inmobiliario? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario |
| 5 | ¿ El detalle extra contable de clientes detalla los abonos realizados por los promitentes compradores conforme a lo establecido en la promesa de compra - venta? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Sofía Barahona - Administrador Fiduciario |
| 6 | ¿ Se cobran multas e intereses por los retrasos en los abonos realizados por parte de los promitentes compradores? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Sofía Barahona - Administrador Fiduciario |
| 7 | ¿ Se da un seguimiento a los promitentes compradores que no han cancelados sus cuotas por más de tres meses? | | | ✓ | ✓ | | 0 | Sofía Barahona - Administrador Fiduciario |
| 8 | ¿ Los inmuebles vendidos a los promitentes compradores están debidamente respaldadas por promesas de compra - venta ? | | ✓ | | | | 10 | |
| 9 | ¿ Los pagos efectuados por las obligaciones del fideicomiso con instituciones financieras son de conformidad a las tablas de amortización emitidas en el banco? | | ✓ | | | | 10 | |
| 10 | ¿ Las retenciones realizadas por el fideicomiso responden a los plazos de emisión y porcentajes autorizados por la Administración Tributaria? | | ✓ | | | | 10 | |
| Puntuación total de calificación (ptos): | | | | | | | 100 | |
| Puntuación total obtenida en la evaluación (ptos): | | | | | | | 45 | |
| Puntuación de riesgo: | | | | | | | 55 | |
| Categoría del riesgo: | | | | | | | Alto | |
| Preparado por: P.C. | | | | Revisado por: D.S. | | | | |
| Fecha: 14-02-2008 | | | | Fecha: 14-02-2008 | | | | |

SM & ASOCIADOS S.A.

PRG/AA

PROGRAMA DE TRABAJO

CLIENTE: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"

FECHA AUDITORIA:

31/12/2007

SECCIÓN DEL TRABAJO: Cuentas por pagar

NATURALEZA DE LA CUENTA

Representan las obligaciones que tiene que pagar el fideicomiso a terceras personas por deudas contraídas por concepto de compra de bienes, servicios, otorgación de préstamos, unidades de vivienda pendientes de ser entregadas a los promitentes compradores, etc.

Se acredita: Por el apareamiento de la deuda por la compra de bienes, servicios, préstamos, anticipos recibidos por parte de los clientes, etc.

Se debita: Cuando se realizan abonos parciales o totales a las deudas contraídas o cuando se entregan las unidades vendidas a los clientes.

OBJETIVOS DE AUDITORIA

- 1 Determinar la razonabilidad de los saldos presentados en las cuentas por pagar y verificar si éstos están correctamente registrados en los estados financieros conforme a los PCGA.
- 2 Comprobar que los anticipos clientes sean derechos válidos que tienen los promitentes compradores sobre los bienes producto del fideicomiso y que éstos han sido registrados adecuadamente.
- 3 Verificar la existencia de los acreedores del proyecto inmobiliario y examinar los montos adeudados a los mismos.

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA

| No. | DESCRIPCION | REFERENCIA P/T | ELABORADO POR: | TIEMPO ESTIMADO | TIEMPO REAL |
|-----|---|--------------------|----------------|-----------------|-------------|
| 1 | Preparar una cédula sumaria de las cuentas que conforman el grupo de cuentas por pagar, incluyendo saldos iniciales y saldos al 31 de diciembre de 2007 con los mayores y estados financieros. | AA | J.M. | 10 min | 15 min |
| 2 | Preparar pedidos de confirmaciones para los clientes que han entregado anticipos al fideicomiso por concepto de pago de cuotas de las unidades de vivienda adquiridas. | AA-101/102/103/104 | E.M. | 60 min | 65 min |
| 3 | Enviar las confirmaciones a inicios del mes de enero de 2008. | | E.M. | 30 min | 300 min |
| 4 | Cotejar los valores confirmados por los promitentes compradores con los saldos de mayor presentados por la fiduciaria. | AA-100 | P.C. | 30 min | 40 min |
| 5 | Solicitar al administrador fiduciario el cuadro de ventas de las unidades de vivienda con corte al 31-12-2007 y realizar lo siguiente: a) Solicitar las promesas de compra y venta realizadas hasta el 31-12-2007; b) Cotejar los saldos presentados por la fiduciaria con las respectivas promesas de compra y venta de cada uno de los promitentes compradores y verificar el cumplimiento de dichos pagos; c) Realizar el cálculo de las comisiones por ventas para comprobar la razonabilidad de los montos que hasta la fecha han sido cancelados a la comercializadora. | AA-100 | P.C. | 120 min | 180 min |
| 6 | Preparar un borrador sobre los puntos de control interno que resultaren producto del examen realizado a esta cuenta. | C.I/AA | P.C. | 45 min | 35 min |
| 7 | Investigar diferencias significativas. | | P.C. | 45 min | 30 min |
| 8 | Revisión y supervisión por parte del encargado. | | J.M. | 20 min | 15 min |
| 9 | Concluir sobre la razonabilidad de los saldos presentados en esta cuenta en la cédula sumaria. | AA | J.M. | 10 min | 10 min |

FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
SUMARIA DE CUENTAS POR PAGAR
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
EXPRESADO EN USD DÓLARES

AA

| CÓDIGO | CUENTA | REF. | | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2007 | | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2006 | AJUSTES | | SALDO AJUSTADO | RECLASIFICACIONES | | SALDO AL 31-12-2007 |
|--------------|--------------------------|--------|--------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------|-------|---------------------|-------------------|-------|------------------------|
| | | | | | | | DEBE | HABER | | DEBE | HABER | |
| 26.02. | Retenciones | | | — √ — 2.212,00 | | — * — 18.332,00 | | | 2.212,00 | | | 2.212,00 |
| 26.08. | Varias cuentas por pagar | | | 3.448.440,00 | | 2.067.109,00 | | | 3.448.440,00 | | | 3.448.440,00 |
| 26.08.10 | Impuestos | | 90,00 | | 75,00 | | | | | | | |
| 26.08.20 | Proveedores por pagar | | 136.498,00 | | 140.568,00 | | | | | | | |
| 26.08.30 | Anticipo clientes | AA-100 | 3.272.833,00 | | 1.893.245,00 | | | | | | | |
| 26.08.40 | Fondos en garantía | | 17.354,00 | | 9.653,00 | | | | | | | |
| 26.08.50 | Otros por pagar | | 21.665,00 | | 23.568,00 | | | | | | | |
| TOTAL | | | | 3.450.652,00 | | 2.085.441,00 | | | 3.450.652,00 | | | 3.450.652,00 |
| | | | | t F1 | | t F1 | | | | | | |

Marcas:

- t Sumado
- * Cotejado con el informe auditado al 31-12-2006
- √ Cotejado con mayores

Conclusión:

En mi opinión los saldos presentados en las cuentas por pagar reflejan todas las obligaciones que mantiene el fideicomiso hasta el 31-12-2007. Éstos valores han sido correctamente registrados y revelados y corresponden a la naturaleza de la cuenta.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Preparado por: J.M. | Revisado por: D.S. |
| Fecha: 14/02/2008 | Fecha: 16/02/2008 |

SM & ASOCIADOS S.A.
 FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
 PRUEBA DE ANTICIPOS CLIENTES
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

AA-100

| No. | PROMTENTE COMPRADOR | CASA No. | PARO | PRECIO INMUEBLE | ENTRADA | ABONOS HASTA 31-12-2007 | SALDO BLCE AL 31-12-2007 | VALOR SEGUN PROMESA C/V | DIFERENCIA BLCE VS PROM. |
|--------------|---------------------------------------|----------|------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | |
| 1 | Ibanez Gonzaga Lucia Maribel | 6 | 6A | 155.123,00 | 36.500,00 | 45.320,83 | 81.820,83 | 81.820,83 | - |
| 2 | Rios Carranza Jorge Ivan | 9 | 9A | 132.456,25 | 10.000,00 | 35.698,25 | 45.698,25 | 53.621,40 | 7.923,15 |
| 3 | Rodriguez Altamirano Ivan Luis | 13 | 13B | 110.568,25 | 32.000,00 | 63.632,52 | 95.632,52 | 102.369,70 | 6.737,18 |
| 4 | Medina Freire Corina | 2 | 2A | 126.378,62 | 25.698,00 | 71.006,94 | 96.704,94 | 103.425,00 | 6.720,06 |
| 5 | Paez Morales Gloria Estefania | 18 | 18B | 124.363,62 | 24.363,62 | 74.112,68 | 98.476,30 | 98.476,30 | - |
| 6 | Carrion Villacres Hugo Javier | 5 | 5A | 145.568,99 | 13.965,87 | 74.159,38 | 88.125,25 | 92.369,30 | 4.244,05 |
| 7 | Nicola Jacome Juan Carlos | 33 | 33D | 142.583,14 | 21.358,20 | 34.966,92 | 56.325,12 | 63.256,90 | 6.931,78 |
| 8 | Tamayo Salgado Carmen Maria | 12 | 12B | 132.483,14 | 50.000,00 | 16.893,12 | 66.893,12 | 66.893,12 | - |
| 9 | Cevallos Perez Genoveva | 22 | 22C | 150.354,00 | 41.362,39 | 57.225,11 | 98.587,50 | 98.587,50 | - |
| 11 | Poveda Garcia Aidee Gardenia | 26 | 26C | 139.856,96 | 25.896,60 | 62.902,39 | 88.798,99 | 88.798,99 | - |
| 12 | Borja Bastidas German Eduardo | 1 | 1A | 146.358,36 | 42.569,87 | 56.083,67 | 98.653,54 | 98.653,54 | - |
| 13 | Paredes Lopez Patricia Elizabeth | 32 | 32D | 150.698,20 | 33.965,20 | 42.618,30 | 76.583,50 | 76.583,50 | - |
| 14 | Baquerizo Saenz John Michael | 4 | 4A | 132.125,60 | 10.000,00 | 89.837,58 | 99.837,58 | 99.837,58 | - |
| 15 | Bernard Wait Jean Paul | 37 | 37D | 150.235,40 | 25.000,00 | 15.169,87 | 40.169,87 | 57.273,92 | 17.104,05 |
| 16 | Calderon Montenegro Jorge Patricio | 14 | 14B | 143.265,21 | 44.632,50 | 41.725,00 | 86.357,50 | 86.357,50 | - |
| 17 | Mora Guerra Diego Antonio | 17 | 17B | 153.549,47 | 31.265,98 | 46.427,60 | 77.693,58 | 77.693,58 | - |
| 18 | Carolina Yépez | 29 | 29C | 103.689,50 | 15.639,00 | 20.597,57 | 36.236,57 | 36.236,57 | - |
| 19 | Mosquera Yépez Maria Augusta | 16 | 16B | 152.365,56 | 32.333,00 | 66.253,86 | 98.586,86 | 98.586,86 | - |
| 20 | Reyes Ponce Claudia Marisol | 24 | 24C | 143.568,12 | 40.256,00 | 59.427,26 | 99.683,26 | 103.423,50 | 3.740,24 |
| 21 | Viteri Garcia Santiago Renato | 39 | 39D | 151.356,90 | 39.521,56 | 39.521,56 | 98.879,63 | 110.420,00 | 11.540,37 |
| 22 | Almache Romero Luisana Paola | 15 | 15B | 132.510,00 | 36.256,98 | 63.375,71 | 99.632,69 | 99.632,69 | - |
| 23 | Heredia Valconcelos Isaac Andrés | 21 | 21B | 125.684,00 | 25.684,00 | 28.013,53 | 53.697,53 | 53.697,53 | - |
| 24 | Sanchez Ruiz Christian Geovanny | 3 | 3A | 148.632,50 | 36.596,24 | 33.239,41 | 69.835,65 | 69.835,65 | - |
| 25 | Santarosa Bernúdez Maria Beatriz | 36 | 36D | 112.579,30 | 52.369,85 | 47.366,65 | 99.736,50 | 99.736,50 | - |
| 26 | Herrera Alvarez Daniel Enrique | 11 | 11B | 132.569,80 | 32.456,90 | 63.930,60 | 96.387,50 | 96.387,50 | - |
| 27 | Leon Bustos Milh Alejandra | 20 | 20C | 125.874,40 | 40.000,00 | 46.532,40 | 86.532,40 | 86.532,40 | - |
| 28 | Canelos Canelos Jackeline | 7 | 7A | 118.162,28 | 18.635,20 | 59.052,50 | 77.687,70 | 77.687,70 | - |
| 29 | Carrillo Carrillo Roberto Eddy | 32 | 32D | 145.698,58 | 56.000,00 | 33.587,54 | 89.587,54 | 89.587,54 | - |
| 30 | Malaj Suarez Jade Yadira | 28 | 28C | 103.458,30 | 21.563,60 | 74.793,90 | 96.357,50 | 98.231,23 | 1.873,73 |
| 31 | Yanandi Taco Ester | 40 | 40D | 126.359,87 | 12.365,90 | 77.922,46 | 90.288,36 | 95.342,45 | 5.054,09 |
| 32 | Almeida Borja Paul Vinicio | 25 | 25C | 132.897,40 | 25.000,00 | 64.763,50 | 89.763,50 | 89.763,50 | - |
| 33 | Alegria Pozo Victor Hugo | 10 | 10B | 135.400,00 | 36.000,00 | 60.746,14 | 96.746,14 | 96.746,14 | - |
| 34 | Gianechinni Morcetti Flavio | 31 | 31D | 142.598,20 | 36.594,00 | 42.099,58 | 78.693,58 | 78.693,58 | - |
| 35 | Pareja Garzon Edgar Fabricio | 23 | 23C | 123.589,50 | 23.000,00 | 73.378,10 | 96.378,10 | 96.378,10 | - |
| 36 | Montenegro Granja Francisco Alejandro | 35 | 35D | 150.423,10 | 20.000,00 | 27.236,88 | 47.236,88 | 55.698,75 | 8.461,87 |
| 37 | De la Torre Alban Sofia Micaela | 8 | 8A | 132.856,50 | 32.658,60 | 36.875,87 | 69.532,47 | 69.532,47 | - |
| 38 | Soria Bejarano Leonor Graciela | 30 | 30D | 135.695,20 | 13.659,00 | 23.197,98 | 36.856,98 | 45.362,30 | 8.505,32 |
| 39 | Perugachi Tobon Lillian | 38 | 38D | 107.963,87 | 32.569,58 | 33.062,72 | 65.632,30 | 65.632,30 | - |
| 40 | Santander De la Rosa Josefa Enriqueta | 40 | 40D | 112.368,20 | 58.000,00 | 11.365,54 | 69.365,54 | 69.365,54 | - |
| 41 | Rodriguez Rojas Veronica Alexandra | 19 | 19C | 136.589,10 | 36.589,10 | 20.243,41 | 56.832,51 | 63.256,90 | 6.424,39 |
| 42 | Romero Endara Luz Maria | 42 | 42D | 122.456,30 | 41.200,00 | 35.107,26 | 76.307,26 | 76.307,26 | - |
| TOTAL | | | | 5.636.987,49 | 1.283.526,74 | 2.134.979,40 | 3.272.833,34 | 3.368.093,62 | 95.260,28 |

AA

CÁLCULO DE LAS COMISIONES POR VENTAS

2%

| | | |
|------------------------------|--------------|------------|
| SEGÚN SM & ASOCIADOS: | | 122.322,63 |
| SEGÚN BALANCE AL 31-12-2007: | B-501 3/3 | 122.392,28 |
| DIFERENCIA REGISTRADA: | | -69,65 |
| PORCENTAJE DE LA DIFERENCIA: | | 0% |

Marcas:

- ✓ Cotejado con documentación soporte, los valores son conformes.
- ✗ Verificado con promesas de compra y venta.

Nota:

- (1) Las diferencias corresponden a que existen cuotas pendientes de ser canceladas por parte de los promitentes compradores, incumpliendo de esta manera con la forma de pago establecida en el contrato de compra y venta.

Confirmación: No. 1

Quito, 8 de Enero de 2008

Señor
Iván Rodríguez Altamirano
Av. Ramón Borja N3-56 y Manuel Cabeza de Vaca
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean que usted indique su conformidad o reparo al saldo de su cuenta a su favor al 31 de Diciembre de 2007 que según nuestros libros asciende a US\$ 95.632,52.

Si el saldo arriba indicado merece su conformidad, les agradeceremos firmen el impreso de confirmación adjunto y lo envíen directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS, Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601, Telefax 2416-795, Quito-Ecuador. En caso de disconformidad, les rogamos que les faciliten en el impreso de confirmación, cualquier información que pueda ayudarles a localizar las diferencias, si las hubiere, mencionando fechas y detalle.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.



CONFIRMACION

Señores:

SM & ASOCIADOS S.A.

Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6º piso oficina 601, Quito-Ecuador

El saldo de US \$ 95.632,52 al 31 de Diciembre de 2007 es correcto, excepto por lo siguiente:

El valor de US\$ 95.632,52 es incorrecto debido a que el 28 de diciembre de 2007 realicé un abono de US\$ 6.737,18; por lo tanto el saldo que debo mantener en mi cuenta es de US\$ 102.369,70.

Envío adjunto a esta confirmación el comprobante de depósito del banco.

Atentamente,

Firma

Iván Rodríguez
Nombre y cargo

Fecha: *Quito, 30 de enero de 2008*

Banco del Pichincha

CTA.CTE No.: 500702569

TITULAR: Inmobiliaria Centauro

FECHA TRANSACCIÓN: 28-12-2007

HORA: 13: 30 PM

CAJERO: A. Cisneros

VALOR: USD 6.737,18 **Ver recomendación
en REC No. AA-101**



Confirmación: No. 2

Quito, 8 de Enero de 2008

Señor
Hugo Carrión Villacrés
Calle de las Ciruelas Oe69-8 y Av. Eloy Alfaro
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean que usted indique su conformidad o reparo al saldo de su cuenta a su favor al 31 de Diciembre de 2007 que según nuestros libros asciende a US\$ 88.125,25.

Si el saldo arriba indicado merece su conformidad, les agradeceremos firmen el impreso de confirmación adjunto y lo envíen directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS, Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601, Telefax 2416-795, Quito-Ecuador. En caso de disconformidad, les rogamos que les faciliten en el impreso de confirmación, cualquier información que pueda ayudarles a localizar las diferencias, si las hubiere, mencionando fechas y detalle.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.



CONFIRMACION

Señores:

SM & ASOCIADOS S.A.

Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6º piso oficina 601, Quito-Ecuador

El saldo de US \$ 88.125,25 al 31 de Diciembre de 2007 es correcto, excepto por lo siguiente:

El saldo presentado en la cuenta es correcto. AA-100

Atentamente,

Hugo Carrión Villacrés

Firma

Nombre y cargo

Fecha: *Quito, 1 de Febrero de 2008*



Confirmación: No. 3

Quito, 8 de Enero de 2008

Señor
John Michael Baquerizo
Paúl Rivet N222 y Whympers
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean que usted indique su conformidad o reparo al saldo de su cuenta a su favor al 31 de Diciembre de 2007 que según nuestros libros asciende a US\$ 99.837,58.

Si el saldo arriba indicado merece su conformidad, les agradeceremos firmen el impreso de confirmación adjunto y lo envíen directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS, Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601, Telefax 2416-795, Quito-Ecuador. En caso de disconformidad, les rogamos que les faciliten en el impreso de confirmación, cualquier información que pueda ayudarles a localizar las diferencias, si las hubiere, mencionando fechas y detalle.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.



CONFIRMACION

Señores:

SM & ASOCIADOS S.A.

Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6º piso oficina 601, Quito-Ecuador

El saldo de US \$ 99.837,58 al 31 de Diciembre de 2007 es correcto, excepto por lo siguiente:

Me encuentro conforme con el saldo presentado. AA-100

Atentamente,

John Michael Baquerizo

Firma

Nombre y cargo

Fecha: *Quito, 10 de febrero de 2008.*



Confirmación: No. 4

Quito, 8 de Enero de 2008

Señora / ita
Claudia Reyes Ponce
Japón N81-6 y Av. Gaspar de Villaroel
Ciudad.-

De mi consideración:

Nuestros auditores, SM & ASOCIADOS, están efectuando por nuestra petición la revisión de los estados financieros del FIDEICOMISO LAS ACACIAS. Es por ello que desean que usted indique su conformidad o reparo al saldo de su cuenta a su favor al 31 de Diciembre de 2007 que según nuestros libros asciende a US\$ 99.683,26.

Si el saldo arriba indicado merece su conformidad, les agradeceremos firmen el impreso de confirmación adjunto y lo envíen directamente a nuestros auditores SM & ASOCIADOS, Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601, Telefax 2416-795, Quito-Ecuador. En caso de disconformidad, les rogamos que les faciliten en el impreso de confirmación, cualquier información que pueda ayudarles a localizar las diferencias, si las hubiere, mencionando fechas y detalle.

Agradecemos su colaboración y les saludamos.

Atentamente,

Ing. Mauricio Allende
GERENTE GENERAL
SUDAMERICANA S.A.



Confirmación: No. 4

CONFIRMACION

Señores:

SM & ASOCIADOS S.A.

Av. República N25-84 y Av. De Los Shyris, Edif. Punta Blanca 6° piso oficina 601, Quito-Ecuador

El saldo de US \$ 99.683,26 al 31 de Diciembre de 2007 es correcto, excepto por lo siguiente:

Saldo correcto. AA-100

Atentamente,

Claudia R.

Firma

Nombre y cargo

Fecha: *Quito, 21 de enero de 2008*

PROMESA DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE
CONJUNTO RESIDENCIAL “LAS ACACIAS”

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los 26 días del mes de enero del año 2007, intervienen en la celebración del presente instrumento, de manera libre, voluntaria y por sí convenir a sus intereses, los señores BORJA BASTIDAS GERMÁN EDUARDO y GARZÒN JÀCOME PATRICIA LISETH, mayores de edad, casados a quien en adelante se los denominará como queda señalado o simplemente “EL COMPRADOR” y/o “EL CLIENTE”, de conformidad con las instrucciones y demás especificaciones que se detallan a continuación:

PRIMERA: ANTECEDENTES

1. Mediante escritura pública celebrada el 14 de abril de 2006, ante el Notario Cuarto Suplente del cantón Quito, Dr. Jorge Alberto Calderón Yépez, e inscrita en el registro de la propiedad el 26 de abril de 2006, se constituyó el FIDEICOMISO LAS ACACIAS, designándose a Sudamericana S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como su Fiduciaria, con el objeto de construir y comercializar un conjunto residencial de 42 casas denominado “Las Acacias”.
2. El Fideicomiso Las Acacias estará gobernado por un organismo colegiado denominado Junta de Fideicomiso, que representa la voluntad de sus promotores enmarcada en las disposiciones establecidas en el contrato de su constitución.
3. La Compañía Inmobiliaria “Casagrande S.A.”, a juicio de Sudamericana S.A. acredita amplia experiencia en la comercialización de proyectos inmobiliarios, y es por esta condición que recomienda su contratación al Fideicomiso Las Acacias.
4. La Junta de Fideicomiso, en sesión realizada el 13 de agosto de 2006, ha resuelto la contratación de la Compañía Inmobiliaria “CASAGRANDE S.A” como comercializador del proyecto inmobiliario.

5. Por su parte “EL CLIENTE”, ha expresado a los funcionarios de la Compañía Inmobiliaria CASAGRANDE S.A. su manifiesto deseo de adquirir una casa en el mencionado conjunto residencial.

SEGUNDA: OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO

En base a los antecedentes expuestos, “EL CLIENTE” declara su voluntad expresa e irrevocable de comprar el inmueble compuesto por la casa signada con el número 1 del Conjunto Residencial “LAS ACACIAS”; razón por la cual “EL CLIENTE” solicita al representante legal de la compañía inmobiliaria Casagrande S.A., para que éste celebre la presente promesa de compra venta del inmueble referido.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total del inmueble referido anteriormente, asciende a la suma de US\$ **146.358,36**, valor éste que “EL CLIENTE” se compromete a cancelarlo en su totalidad, a la Compañía Inmobiliaria Casagrande S.A., de la siguiente manera:

- a) La suma de US\$ 42.569,87 el día 23 de noviembre del año 2006;
- b) La suma de US\$ 56.083,67 dividido en 12 cuotas mensuales fijas que serán canceladas de la siguiente manera:
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 15 de enero del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 19 de febrero del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 19 de marzo del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 15 de enero del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 16 de abril del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 21 de mayo del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 18 de junio del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 16 de julio del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 20 de agosto del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 17 de septiembre del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 15 de octubre del año 2007;

- La suma de US\$ 4.673,64 el día 19 de noviembre del año 2007;
 - La suma de US\$ 4.673,64 el día 17 de diciembre del año 2007;y,
- c) La suma de US\$ 47.704,82 será cancelada mediante el desembolso de valores del crédito que el cliente se compromete a obtener de alguna entidad financiera del país siendo ello de su exclusiva responsabilidad.

“EL CLIENTE”, adicionalmente cancelará los valores que genere la obtención del crédito, los valores por gastos de originación y por gastos de escrituración, valores éstos que tienen el carácter de no reembolsables. También cancelará los valores requeridos para la provisión de medidores de agua, luz, y el consumo por servicios de energía eléctrica, agua potable, guardianía y otros, correspondientes al inmueble adquirido por este instrumento, desde la fecha de entrega del mismo.

“EL CLIENTE” manifiesta que, para garantizar los pagos cuyos compromisos ha declarado efectuar, aceptará y suscribirá igual número de pagarés a la orden; y, declara que, los fondos con los cuales cancelará sus obligaciones contraídas por este instrumento tienen un origen lícito, autorizando la verificación de su procedencia, eximiendo de responsabilidad alguna a la Compañía Inmobiliaria Casagrande S.A. y a sus funcionarios en caso de comprobarse alguna irregularidad.

CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES

“EL CLIENTE” autoriza a la Compañía Inmobiliaria CASAGRANDE S.A. para que contrate los servicios profesionales de un abogado para que proceda a elaborar la minuta de Promesa de Compraventa y la eleve a Escritura Pública en una Notaría de esta ciudad de Quito.

“EL CLIENTE” se compromete a suministrar a los funcionarios de Inmobiliaria Casagrande S.A. dentro del plazo antes anotado, toda la información y documentos por éstos últimos requeridos.

QUINTA: INCUMPLIMIENTO O RETRACCIÓN:

Se considerará como incumplimiento, retracción, revocatoria o arrepentimiento de la presente promesa de compraventa, cuando “EL CLIENTE” incurra en cualquiera de las siguientes causales:

- a) Cuando desista de manera expresa la continuación de la relación que nace con la aceptación de la presente solicitud.
- b) Cuando incurra en mora de cualquiera de las cuotas pactadas en la cláusula tercera de la presente promesa.
- c) Cuando pese a lo notificado, verbal o por escrito, se negare a facilitar los documentos necesarios para la aprobación del crédito, por parte de alguna entidad financiera del país.

Queda señalado que, la sola afirmación de la compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. a través del ejecutivo respectivo, bastará para considerar que “EL CLIENTE” ha incurrido en cualquiera de las causales señaladas.

SEXTA: INDEMINIZATORIA:

Frente al evento que “EL CLIENTE” llegara a incurrir en cualquiera de las causales enumeradas en la anterior cláusula y/o diere incumplimiento a cualquier obligación contenida dentro del presente instrumento, esto dará derecho para que la Compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. a su mejor criterio, reajuste el precio de venta a nivel de mercado en aquel momento y/o deje sin efecto cualquier promesa con el objeto de ponerlo a disposición de una tercera persona. “EL CLIENTE” autoriza a la Compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. a retener a su favor el 15% del valor del inmueble, por concepto de daños y perjuicios pro el incumplimiento de los compromisos aquí adquiridos, el saldo en caso de existir, será devuelto sin intereses de ninguna clase, en la misma moneda en que lo recibió y en un plazo no menor a 30 días de producido el incumplimiento, siempre y cuando el inmueble fuera comprometido a favor de un tercero y éste hubiera efectuado los abonos pertinentes.

“EL CLIENTE” acepta que la Compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. le puede devolver los valores recibidos, constantes dentro del presente instrumento, en la moneda de curso legal en que los recibió y en un plazo no menor a 30 días, contados a partir de la fecha de notificación del acontecimiento de uno de los siguientes hechos:

- Comprobación de falsedad de origen lícito del dinero.
- Caso fortuito o fuerza mayor, que le impidan continuar el proceso constructivo o continuar la promoción y venta de los inmuebles.
- Por cualquier razón que, a criterio de los funcionarios de INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. de manera justificada o motivada decidan dejar sin efecto los términos y demás instrucciones señaladas anteriormente.

Queda expresamente determinado que, por ningún motivo, la compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. será objeto para la imposición de multas o cobro de indemnizaciones.

SÉPTIMA: DECLARATIVA

No obstante lo señalado, “EL CLIENTE” acepta de manera expresa someterse al informe técnico y planos que en su debido momento apruebe el Municipio de Quito, sin que tal cambio signifique o pueda ser considerado incumplimiento de oferta por parte de INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A., violación a Ley vigente alguna, o motivo para dejar sin efecto la presente promesa por parte de “EL CLIENTE”.

OCTAVA: VIGENCIA

El presente instrumento tendrá plena vigencia, hasta el momento en que el bien inmueble sea cancelado en su totalidad por “EL CLIENTE” y cuando la INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. haya cumplido con su parte del contrato entregando físicamente el inmueble adquirido conforme a todas las estipulaciones indicadas hacia el mismo.

NOVENA: RATIFICACIÓN

“EL CLIENTE” acepta el total contenido de lo expresado dentro del presente instrumento, por ser legal y estar celebrado en guarda y defensa de sus intereses.

DÉCIMA: CONTROVERSIAS

En caso de controversias que llegaran a nacer del presente instrumento, “EL CLIENTE” renuncia fuero y domicilio y declara someterse a la jurisdicción de un tribunal de arbitraje de la Cámara de la Construcción de Quito y al trámite establecido en la Ley de Arbitraje y mediación vigente.

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS

Todos los gastos que genere la legalización de este instrumento como del resto de contratos serán cancelados por el cliente y; a excepción del impuesto de utilidad de existir deberá cancelar en su momento el vendedor.

Para constancia de lo estipulado, “EL CLIENTE” suscribe el presente instrumento, en la fecha y lugar Ut Supra, instrumento que será protocolizado en una Notaría Pública del Cantón.

.....
SR. GERMÁN EDUARDO BORJA BASTIDAS
C.C.

.....
SRA. PATRICIA LISETH GARZÓN JÁCOME
C.C.

RAZÓN DE ACEPTACIÓN:

La compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. por intermedio de su Representante Legal, acepta la solicitud formulada por “EL CLIENTE” y, acepta todas las condiciones contenidas en el instrumento que antecede.

**SRA. IRINA MANOSALVAS
GERENTE GENERAL**

5.6

Patrimonio

SM & ASOCIADOS S.A.

C.I/BB

**CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO
PATRIMONIO**

Ciente: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"
Personal entrevistado: Sofía Barahona - Administrador Fiduciario
 Jonathan Jácome - Asistente Fiduciario
 Juan Carlos López - Gerente Fiduciario

Fecha de auditoría: Diciembre 31, 2007

| No. | Pregunta | Respuesta | | | | | | Comentarios |
|-----|--|-----------|----|----|-------------|-------|--------------------|-------------|
| | | No aplica | Si | No | Debilidades | | Nivel de confianza | |
| | | | | | Mayor | Menor | | |
| 1 | ¿ Los aportes realizados por los constituyentes son conformes a lo estipulado en el contrato de constitución del fideicomiso ? | | ✓ | | | | 10 | |
| 2 | ¿ Los aportes realizados han sido registrados debidamente en las cuentas contables correspondientes? | | ✓ | | | | 10 | |
| 3 | ¿ Los bienes inmuebles aportados al fideicomiso se encuentran avaluados por un perito debidamente calificado? | | ✓ | | | | 10 | |
| 4 | ¿ Los registros contables se encuentran sustentados con documentación necesaria? | | ✓ | | | | 10 | |
| 5 | ¿ Los aportes efectuados en dinero en efectivo cuentan con el respaldo del formulario del CONSEP para montos considerables? | | ✓ | | | | 10 | |

Puntuación total de calificación (ptos): 50

Puntuación total obtenida en la evaluación (ptos): 50

Puntuación de riesgo: -

Categoría del riesgo: Bajo

Preparado por: P.C.

Revisado por: D.S.

Fecha: 16-02-2008

Fecha: 16-02-2008

SM & ASOCIADOS S.A.

PRG/BB

PROGRAMA DE TRABAJO

CLIENTE: Fideicomiso Inmobiliario "Las Acacias"

FECHA AUDITORIA: 31/12/2007

SECCIÓN DEL TRABAJO: Patrimonio

NATURALEZA DE LA CUENTA

Está constituido por las aportaciones en bienes o valores que realizan los constituyentes al fideicomiso.

Se acredita: Por los aportes que permiten la constitución y aumento del patrimonio autónomo del fideicomiso.

Se debita: Por la entrega de aportes, terminación del tiempo de vida para el cual fue creado el fideicomiso, por el retiro de los constituyentes o disolución del fideicomiso.

OBJETIVOS DE AUDITORIA

- 1 Determinar la razonabilidad de los saldos presentados en la cuenta de patrimonio y verificar si éstos están correctamente registrados en los estados financieros conforme a los PCGA.
- 2 Comprobar que los aportes realizados por los constituyentes se encuentren revelados correctamente y hayan sido realizados conforme a las estipulaciones establecidas en el contrato de constitución del fideicomiso.

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA

| No. | DESCRIPCION | REFERENCIA P/T | ELABORADO POR: | TIEMPO ESTIMADO | TIEMPO REAL |
|-----|--|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Preparar una cédula sumaria de las cuentas que conforman el grupo de patrimonio, incluyendo saldos iniciales y saldos al 31 de diciembre de 2007 con los mayores y estados financieros. | BB | J.M. | 10 min | 15 min |
| 2 | Realizar una cédula analítica y verificar los siguiente: a) Verificar que la transferencia de dominio cuente con un avalúo independiente realizado por un perito debidamente calificado por el órgano de control; b) Revisar que los aportes efectuados en efectivo hayan sido realizados conforme a los plazos establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso; c) Comprobar que los aportes en honorarios estén valuados en forma correcta y hayan sido asignados a la cuenta correspondiente. | BB-100 | P.C. | 80 min. | 85 min. |
| 3 | Preparar un borrador sobre los puntos de control interno que resultaren producto del examen realizado a esta cuenta. | C.I/BB | P.C. | 30 min. | 30 min. |
| 4 | Investigar diferencias significativas. | | P.C. | 30 min. | - |
| 5 | Revisión y supervisión por parte del encargado. | | J.M. | 15 min. | 15 min |
| 6 | Concluir sobre la razonabilidad de los saldos presentados en esta cuenta en la cédula sumaria. | BB | J.M. | 10 min | 10 min |

**FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
SUMARIA DE PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
EXPRESADO EN USD DÓLARES**

BB

| CÓDIGO | CUENTA | REF. | | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2007 | | SALDO SEGÚN LIBROS AL 31-12-2006 | AJUSTES | | SALDO AJUSTADO | RECLASIFICACIONES | | SALDO AL 31- 12-2007 |
|-----------|------------------------------|---------------|------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------|-------|-------------------|-------------------|-------|-------------------------|
| | | | | | | | DEBE | HABER | | DEBE | HABER | |
| 36.03. | Patrimonio del Fideicomiso | BB-100 | | — √ — 645.560,00 | | — × — 495.560,00 | | | 645.560,00 | | | 645.560,00 |
| 36.03.01. | Patricio Enrique Almeida | | 380.000,00 | | 380.000,00 | | | | - | | | - |
| 36.03.01. | Inmobiliaria Casagrande S.A. | | 100.000,00 | | 50.000,00 | | | | | | | |
| 36.03.01. | Arq. Juan Carlos Córdova | | 165.560,00 | | 65.560,00 | | | | | | | |
| | TOTAL | | | 645.560,00 | | 495.560,00 | | | 645.560,00 | | | 645.560,00 |
| | | | | t FI | | t FI | | | | | | |

Marcas:

- t Sumado
- × Cotejado con el informe auditado al 31-12-2006
- √ Cotejado con mayores

Conclusión:

En mi opinión los saldos presentados en la cuenta de patrimonio reflejan todas las aportaciones realizadas por los constituyentes al fideicomiso hasta el 31-12-2007. Éstos valores han sido correctamente registrados y revelados y corresponden a la naturaleza propia de la cuenta.

| | | | |
|----------------|------------|---------------|------------|
| Preparado por: | J.M. | Revisado por: | D.S. |
| Fecha: | 16/02/2008 | Fecha: | 17/02/2008 |

SM & ASOCIADOS S.A.
 FIDEICOMISO "LAS ACACIAS"
 PRUEBA DE PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

BB-100

| | Patricio Enrique Almeida | Inmobiliaria Casagrande S.A. | Arq. Juan Carlos Córdova | TOTAL | |
|--|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|-----|
| Aportes en bienes inmuebles | 674.160,00 | - | - | 674.160,00 | ✓ |
| Aportes en efectivo | - | 50.000,00 | 65.560,00 | 115.560,00 | * |
| Restitución a constituyente inmobiliario | | | | (294.160,00) | * |
| SALDO AL 31-12-2006 | 674.160,00 | 50.000,00 | 65.560,00 | 495.560,00 | |
| Aportes en honorarios | | 50.000,00 | 100.000,00 | 150.000,00 | * ↗ |
| SALDO AL 31-12-2007 | 674.160,00 | 100.000,00 | 165.560,00 | 645.560,00 | |
| | | | | BB | |

Marcas:

- ✓ Cotejado con avalúo comercial realizado el 26 de Octubre de 2006 por el Ing. Samuel Gallardo perito autorizado por el órgano regulador.
- * Verificado con documentación soporte.
- ↗ Aportes conformes a las estipulaciones establecidas en los respectivos contratos de prestación de servicios.

Realizado por:
P.C.

5.7

Informe de Auditoría

Fideicomiso Las Acacias

Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006

Contenido

1. Informe de los Auditores Independientes
2. Balances Generales
3. Evolución del Patrimonio
4. Flujo de Efectivo
5. Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los constituyentes, beneficiarios y administradores
del Fideicomiso Inmobiliario Las Acacias

Hemos auditado los balances generales adjuntos del Fideicomiso Las Acacias al 31 de diciembre de 2007 y 2006, y los correspondientes estados de evolución de patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración del fideicomiso. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Las Acacias al 31 de diciembre de 2007 y 2006, la evolución de su patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

SM & ASOCIADOS S.A.

Diana Santiana Medina
Socia – Representante Legal

Quito, 23 de marzo de 2008

Fideicomiso "Las Acacias"
Balances Generales
Al 31 de diciembre de 2007 y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Nota | 2007 | 2006 |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| Activos | | | |
| Activos Corrientes | | | |
| Efectivo en caja y bancos | 2 | 98.352 | 73.198 |
| Inversiones en valores | | 19.673 | 18.332 |
| Cuentas por cobrar | | <u>266.512</u> | <u>102.761</u> |
| Total Activo Corriente | | 384.537 | 194.291 |
| Activos no Corrientes | | | |
| Inversiones proyecto inmobiliario | | | |
| Costos directos | 1(t),3 | 2.955.229 | 2.144.525 |
| Costos indirectos | 1(t),3 | <u>763.246</u> | <u>570.063</u> |
| Total inversiones proyecto inmobiliario | | 3.718.475 | 2.714.588 |
| Otros activos | | | |
| | | <u>2.193</u> | <u>1.200</u> |
| Total activos no corrientes | | 3.720.668 | 2.715.788 |
| Total Activos | | <u>4.105.205</u> | <u>2.910.079</u> |
| Pasivo y Patrimonio | | | |
| Pasivos Corrientes | | | |
| Obligaciones a corto plazo | | 8.993 | 320.085 |
| Anticipo clientes | 4 | 3.272.833 | 1.893.245 |
| Cuentas por pagar | | <u>177.819</u> | <u>192.196</u> |
| Total Pasivos Corrientes | | 3.459.645 | 2.405.526 |
| Pasivos no Corrientes | | | |
| Obligaciones a largo plazo | | | <u>8.993</u> |
| Total Pasivos no Corrientes | | | 8.993 |
| Total Pasivos | | 3.459.645 | 2.414.519 |
| Patrimonio | | | |
| Patrimonio autónomo | 1(b) | <u>645.560</u> | <u>495.560</u> |
| Total Patrimonio | | 645.560 | 495.560 |
| Total Pasivo y Patrimonio | | <u>4.105.205</u> | <u>2.910.079</u> |
| Cuentas de Orden | | 597.735 | |

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Fideicomiso "Las Acacias"
Estado de evolución del patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre de 2007 y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Nota | |
|---|-------------|------------------|
| Constitución del Fideicomiso | | |
| Aportes en bienes inmuebles | 1(b) | 674.160 |
| Restitución a constituyente inmobiliario | | (294.160) |
| Aportes en efectivo | | 115.560 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | | 495.560 |
| Aportes en honorarios | | 150.000 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | | 645.560 |

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

Fideicomiso "Las Acacias"
Estado de Flujo de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Nota | 2007 |
|---|------|----------------------|
| Efectivo proveniente de actividades operativas | | |
| Cuentas por cobrar | | -163.751 |
| Otros activos | | -993 |
| Cuentas por pagar | | -14.377 |
| Anticipo clientes | | 1.379.588 |
| Efectivo neto proveniente de actividades operativas | | <u>1.200.467</u> |
| Flujos de efectivo en actividades de inversión | | |
| Inversiones proyecto inmobiliario | | -1.003.887 |
| Inversiones en valores | | -1.341 |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión | | <u>-1.005.228</u> |
| Flujo de efectivo en actividades de financiamiento | | |
| Deuda a largo plazo | | -8.993 |
| Porción corriente de deuda a largo plazo | | -311.092 |
| Aporte en honorarios | | 150.000 |
| Efectivo neto usado en actividades de financiamiento | | <u>-170.085</u> |
| Aumento neto en efectivo y sus equivalentes | | <u><u>25.154</u></u> |
| Efectivo y sus equivalentes al principio del período | 2 | 73.198 |
| Efectivo y sus equivalentes al final de período | 2 | 98.352 |

Fideicomiso Las Acacias

Notas a los estados financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2007

(En dólares estadounidenses)

Nota 1: Políticas de Contabilidad

(a) Operaciones

El Fideicomiso Las Acacias, es un fideicomiso mercantil inmobiliario, constituido en la ciudad de Quito mediante escritura pública de 14 de abril de 2006 inscrita en el registro de propiedad el 26 de abril de 2006. El Fideicomiso fue constituido por el señor Esteban Leonardo Manrique Suárez, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía Inmobiliaria Casagrande S.A., -Constituyente o beneficiario-; el arquitecto Juan Carlos Córdova -Constituyente o beneficiario-; y, los cónyuges Patricio Enrique Almeida Carranco y María Rosa Jácome Sánchez -Constituyentes o beneficiarios-. El Fideicomiso tiene la duración que sea necesaria para que se cumplan los objetivos propuestos por los Constituyentes, hasta la fecha en que la Junta decida lo contrario, sin que este plazo pueda exceder los 10 años. El Fideicomiso tiene por objeto y finalidad el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado “Las Acacias” sobre el inmueble fideicomitado.

(b) Transferencia de dominio y aporte a título de Fideicomiso mercantil

Los Constituyentes aportaron el inmueble de su propiedad consistente el predio (terreno y construcción) signado con el número ochenta y cinco, de la lotización Dolores Vega, situado en la parroquia Chaupicruz del cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie total y aproximada de 2.504,00m². La transferencia del inmueble incluye las obras y edificaciones existentes o que llegan a existir en el futuro, así como todos los bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas de Código Civil, y sobre todos los aumentos y mejoras que recibieren en el futuro dichos bienes, de tal manera que la

transferencia de dominio se realiza sin ninguna clase de reserva o limitación. La transferencia se realiza como cuerpo cierto.

Mediante comunicación de 28 de octubre de 2006, los Constituyentes instruyeron a la Fiduciaria a contabilizar el lote de terreno fideicomitado por un valor de US\$ 674.160 conforme al avalúo realizado por el Ing. Samuel Gallardo (perito evaluador calificado por la Superintendencia de Compañías).

(c) Patrimonio autónomo

Consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, de la Fiduciaria, y de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria. Podrán aportarse al patrimonio del Fideicomiso nuevos bienes o recursos, sea que lo hagan los Constituyentes o terceros debidamente facultados y autorizados por la Junta.

(d) Comodato precario

Los Constituyentes instruyeron que el inmueble sea entregado en comodato precario a la compañía inmobiliaria CASAGRANDE S.A. El Comodato podrá ser revocado y otorgado a terceros, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta por escrito la Junta.

(e) Exención tributaria

De conformidad con lo que dispone el artículo 113 de La Ley de Mercado de Valores, las transferencias que se efectúan al patrimonio autónomo del Fideicomiso, se realizan a título de fideicomiso mercantil, por cuanto son transferencias necesarias para el cumplimiento de las instrucciones lícitas instruidas en el contrato y en consecuencia están exentas de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones.

Consecuentemente, en la transferencia a título fiduciario no existe precio a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución, a donación alguna.

(f) Inembargabilidad

De conformidad con lo que dispone el artículo 121 de la Ley de Mercado de Valores, los bienes, recursos y derechos del Fideicomiso no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por jueces o tribunales, ni ser afectados por embargos ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones de los Constituyentes, Beneficiarios, de la Fiduciaria o de terceros en general, y estarán destinados única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

(g) Instrucciones fiduciarias

Los Constituyentes impartieron a la Fiduciaria las siguientes instrucciones:

Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso.

Registrar en legal y debida forma los bienes, derechos, activos y pasivos que correspondan al fideicomiso.

Administrar los bienes y recursos del patrimonio con el objeto de desarrollar el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo determinado en el cronograma del proyecto aprobado por la Junta, y efectuar, siempre que existan los recursos suficientes en el patrimonio autónomo, los desembolsos a que haya lugar.

Recibir los recursos producto del pago del precio de las alícuotas y construcción de las unidades, los cuales no podrán ser dispuestos y utilizados en el proyecto hasta que se cumplan los factores de equilibrio.

Recibir aportes futuros de los constituyentes, en especie o en numerario, destinados a la consecución del objeto del fideicomiso.

Contratar la provisión de bienes y servicios con las personas naturales o jurídicas que corresponda, según le instruya la Junta.

Una vez alcanzados los factores de equilibrio, presentar a la JUNTA, cuando esta lo requiera, una terna de personas naturales o jurídicas a fin de que dicha Junta designe al Fiscalizador para el Proyecto, mismo que deberá ser independiente al Constructor y a los Constituyentes.

Una vez alcanzados los factores de equilibrio, contratar en representación del Fideicomiso, entre otros, los contratistas encargados de la construcción, consultoría y planificación, fiscalización técnica y la comercialización y ventas de las unidades a construirse con ocasión del desarrollo del Proyecto Inmobiliario, los cuales serán previamente seleccionados por la Junta del Fideicomiso.

Requerir a los contratistas las garantías y/o pólizas de fiel cumplimiento de contrato o buen uso de recursos, de acuerdo con los términos y montos que determine la Junta en el momento apropiado.

Supervisar las gestiones de comercialización del proyecto, para lo cual presentará a la Junta reportes periódicos de la información que a su vez sea generada por la comercializadora del proyecto.

Iniciar la construcción del proyecto, una vez alcanzados los factores de equilibrio.

Una vez alcanzados los factores de equilibrio efectuar los desembolsos necesarios para el desarrollo del proyecto, mismos que se efectuarán bajo la modalidad de fondo rotativo o cualquier otra que determine la Junta, el cual deberá ser justificado por el Constructor mediante la presentación de planillas, las mismas que previamente deberán contar con el visto bueno del Constructor y del Fiscalizador.

Suscribir los documentos que sean necesarios para el buen desarrollo del proyecto, tales como: contratos, declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, licencia de construcción, etc.

En caso de no alcanzarse los Factores de Equilibrio, restituir los bienes fideicomitidos a sus respectivos aportantes, así como devolver los recursos entregados por los promitentes compradores, de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución.

De así instruirlo la Junta, y sólo una vez alcanzados los factores de equilibrio, asumir o contraer pasivos u obligaciones, contratar créditos y constituir gravámenes sobre los bienes del patrimonio autónomo exclusivamente en garantía de los créditos contratados por el fideicomiso, estando prohibida la constitución de garantías en respaldo de obligaciones de terceros, así como la contratación de créditos por cuenta de terceros.

Dar cumplimiento a cualquier instrucción impartida por la Junta, siempre que las mismas al solo criterio de la Fiduciaria no atenten contra el objeto del Fideicomiso.

Declarar terminado y liquidar el Fideicomiso de conformidad a lo dispuesto en el contrato.

(h) Factores de equilibrio

Son el conjunto de condiciones financieras, técnicas y legales tendientes a mitigar los riesgos que tiene el proyecto y coadyuvar al buen desarrollo del mismo. Dichos factores se determinan a continuación:

Equilibrio legal: se entenderá cumplido si se obtienen todas las autorizaciones legales necesarias para el desarrollo del Proyecto;

Equilibrio técnico: se entenderá cumplido el equilibrio técnico, si se cuenta con los siguientes documentos aprobados, por Fiscalización y por la Junta de Fideicomiso: i) el Presupuesto; ii) el Cronograma; iii) Estudios estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos;

Equilibrio financiero: se entenderá que existe razonabilidad de equilibrio financiero si se cuenta con una estructura financiera adecuada para cubrir las obligaciones del Fideicomiso;

Los recursos que el fideicomiso haya recibido de promitentes compradores serán depositados en una cuenta bancaria hasta que el Fideicomiso notifique a los promitentes compradores sobre el cumplimiento de los factores de equilibrio. El mismo tratamiento recibirán aportes futuros en numerario que realicen los Constituyentes y que tengan por objeto la construcción y desarrollo del Proyecto. La

razonabilidad y época del cumplimiento de los factores de equilibrio deberán ser determinadas y declaradas por la Junta.

(i) Derechos y obligaciones de los Constituyentes

Derechos

Ceder los derechos y obligaciones en el Fideicomiso derivados de su calidad de Beneficiarios, previa autorización de la Junta.

Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las instrucciones establecidas en el presente Fideicomiso.

Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas respecto del Fideicomiso con una periodicidad mensual.

Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

Obligaciones

De no existir recursos en el patrimonio del Fideicomiso, o de no ser éstos suficientes para el pago de las obligaciones asumidas por el Fideicomiso - obligaciones de cualquier naturaleza-, luego de alcanzados los factores de equilibrio, los Constituyentes se obligan por el contrato a solventar y asumir los costos, gastos y tributos en que deba incurrir el Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de su objeto. De igual manera, se obligan a solventar todo gasto en que tuviere que incurrir el Fideicomiso y/o la Fiduciaria en caso de instaurarse acciones de carácter judicial, extrajudicial o arbitral como consecuencia de la suscripción de los documentos o contratos relacionados con el Fideicomiso.

De ser el caso, informar por escrito a la Fiduciaria respecto de la cesión de sus derechos personales en el Fideicomiso.

Informar por escrito a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho o evento que produzca, directa o indirectamente, cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodeen al objeto del Fideicomiso y/o a los bienes fideicomitidos.

Cumplir con los términos del contrato y los demás previstos en la Ley y Reglamentos pertinentes.

(j) Fianza solidaria

Los Constituyentes a prorrata de su participación se constituyen en fiadores solidarios de todas las obligaciones que contraiga el Fideicomiso en virtud del cumplimiento de las instrucciones del contrato y las que impartan la Junta. Los Constituyentes renuncian al beneficio de excusión.

(k) Derechos y obligaciones de los Beneficiarios

Derechos

Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Fideicomiso, en especial la entrega de beneficios.

Exigir a la Fiduciaria un informe financiero y rendición de cuentas con una periodicidad mensual.

Los demás establecidos en la Ley y en el contrato.

Obligaciones

De ser el caso, informar a la Fiduciaria respecto de la cesión de sus derechos personales en el Fideicomiso. En caso de ceder sus derechos deberá también ceder sus obligaciones.

Informar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho o evento que produzca, directa o indirectamente, cambios o variaciones que rodeen al objeto del Fideicomiso.

Prestar a la Fiduciaria toda la colaboración y entregar toda la documentación que ésta solicitare, y que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas así como asistir a las reuniones que ésta convoque.

Cumplir con los términos del contrato y los demás previstos en la Ley y Reglamentos pertinentes.

(I) Derechos y obligaciones de la Fiduciaria

Derechos

Recibir puntualmente las sumas de dinero a que tenga derecho por concepto de honorarios según lo establecido en el presente contrato, estando facultada a debitar del patrimonio autónomo los recursos suficientes para el pago de los mismos.

Realizar exclusivamente las gestiones encomendadas en virtud del contrato, dentro de los límites establecidos en el mismo y en las normas jurídicas pertinentes, no estando obligada al cumplimiento de obligaciones e instrucciones tácitas o diferentes de las impartidas en el contrato.

Solicitar a los Constituyentes toda la documentación necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del contrato.

Los demás reconocidos por las normas jurídicas aplicables y el contrato.

Obligaciones

Dar a los bienes fideicomitidos y a los recursos que reciba, el destino específico para el cumplimiento del objeto y finalidades del Fideicomiso.

Rendir cuentas de su gestión a los Constituyentes, mensualmente y al terminar el contrato.

Ejercer la representación legal del Fideicomiso.

Comunicar a los Constituyentes, sobre cualquier hecho o información relevante relacionada al Fideicomiso, desde el momento en que tal hecho ocurre o desde que tuviera información al respecto.

Mantener los bienes y recursos fideicomitidos separados de los demás de su propiedad y de otros Fideicomisos que administre.

De existir los recursos en el patrimonio autónomo, pagar todos los gastos y tributos que generaren los bienes del patrimonio autónomo, tales como: tributos, servicios públicos, contribuciones, etc.

Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso, atendiendo a las instrucciones impartidas en el contrato.

(m) Cesión de derechos

Los Beneficiarios podrán ceder sus derechos sobre el Fideicomiso. En caso de ceder sus derechos, deberá también obtener el consentimiento del cesionario de subrogarse en sus obligaciones. Podrán realizarse cesiones parciales o sobre derechos específicos del fideicomiso, tales como el derecho a recibir la restitución de inmuebles del proyecto o el derecho a participar de los resultados del mismo. Para que dichas cesiones se entiendan perfeccionadas, deberán contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso, realizase en legal y debida forma y ser aceptada por la Fiduciaria.

(n) Administración

Junta de Fideicomiso: El Fideicomiso contará con una Junta que estará integrada de la siguiente manera: Un representante de cada uno de los Constituyentes Promotores y un representante de la Fiduciaria con derecho a voz y veto. Dicho veto consistirá en oponerse a la toma de decisiones ilegales o que vayan en contra de lo dispuesto expresamente en este contrato, según su criterio.

Representante Legal: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley de Mercado de Valores, Sudamericana S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso, ejerce la representación legal del Fideicomiso.

Constructor: Arq. Juan Carlos Córdova

Fiscalizador: Ing. Isaac Erazo

Gerente de Proyecto: Arq. Augusto Barrero

(o) Régimen de beneficios

Son Beneficiarios del Fideicomiso, los Constituyentes, en los siguientes términos:

Hasta la finalización y liquidación del proyecto los aportes efectuados por los Constituyentes Promotores y el Constituyente Inmobiliario serán restituidos en su totalidad, siempre que existan en el Fideicomiso los recursos necesarios para el efecto. La restitución que debe hacerse a favor del Constituyente Inmobiliario se hará según el cronograma y la valoración entregada a la Fiduciaria y aceptada por los Constituyentes por los bienes inmuebles aportados. En caso de no existir recursos suficientes para restituir los aportes en su totalidad, se le restituirá los valores que corresponda, en función de lo antes establecido.

Adicionalmente los Constituyentes Promotores recibirán, en partes iguales, como beneficio del presente Fideicomiso las utilidades, de existir, y una vez desarrollado el objeto del Fideicomiso, realizadas las restituciones que correspondan y previo a la liquidación y terminación del mismo, los bienes, activos, contingentes o ganancias en general que hubiere generado el Fideicomiso. Por el contrario, de haberse generado pérdidas, deberán asumirlas de igual manera.

Las partes acuerdan que los beneficios o activos del Fideicomiso, de existir acuerdo entre las partes, podrán ser distribuidos en bienes del Proyecto, en los términos y condiciones que para el efecto expresamente imparta la Junta.

(p) Rendición de cuentas

La Fiduciaria rendirá cuentas comprobadas de su gestión a los Beneficiarios, de manera trimestral y a la finalización del Fideicomiso.

(q) Gastos

Todos los costos, gastos, tributos y honorarios que se generen de la administración del Fideicomiso previo al cumplimiento de los Factores de Equilibrio, están cubiertos con recursos aportados por los Constituyentes a prorrata de su aporte; una vez alcanzados los factores de equilibrio dichos rubros serán cubiertos con recursos del patrimonio autónomo, sin que deban reembolsarse los gastos previamente efectuados por parte de los Constituyentes, no obstante lo cual, de no existir o de ser éstos insuficientes, los Constituyentes se obligan a pagar o proveer a la Fiduciaria los recursos suficientes para dichos pagos.

(r) Régimen tributario

Los impuestos, sean éstos directos o indirectos, tasas, contribuciones especiales y demás gravámenes que se causen como consecuencia del contrato, serán pagados por el Fideicomiso con recursos del patrimonio autónomo, y en caso de no existir o ser éstos insuficientes, con los provenientes de los Constituyentes. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el evento de que el Fideicomiso genere beneficios o rendimientos y estos sean distribuidos a favor de los Beneficiarios, será responsabilidad de éstos liquidar y pagar el impuesto a la renta, eximiendo expresamente a la Fiduciaria y al Fideicomiso de dicha responsabilidad. La fiduciaria presentará la declaración informativa del impuesto a la renta sin establecer el impuesto causado, con la periodicidad establecida en las disposiciones tributarias pertinentes y vigentes. Los Constituyentes se obligan solidariamente para con el Fideicomiso a pagar a la administración tributaria correspondiente, todos aquellos tributos que se generen en el desarrollo del negocio fiduciario.

(s) Liquidación

A la terminación del Contrato, la fiduciaria procederá a la liquidación del Fideicomiso en los términos definidos en el mismo.

(t) Inversiones en Proyecto Inmobiliario

Representan el aporte a título de fideicomiso mercantil del predio (terreno y construcción), más los costos directos, costos indirectos, honorarios, costos legales, financieros y administrativos incurridos por el Fideicomiso en la construcción del Proyecto Inmobiliario. Los desembolsos al constructor, se efectúan bajo la modalidad de fondo rotativo, el cual es justificado por él mediante la presentación de planillas de avance de obra, las mismas que previamente a su reposición y registro, cuentan con la aprobación del fiscalizador.

Nota 2: Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos está constituido por:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|-----------------|---------------|---------------|
| Caja Chica | 500 | 500 |
| Banco Pichincha | 97.852 | 72.698 |
| | <u>98.352</u> | <u>73.198</u> |

Nota 3: Inversiones

Corresponden a los costos de construcción incurridos para el desarrollo del proyecto inmobiliario, los cuales están debidamente justificados mediante planillas de avance de obra. El detalle de las cuentas que conforman las inversiones en el proyecto inmobiliario, es el siguiente:

| | | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|-------------------|-----|------------------|------------------|
| Costos directos | (a) | 2.955.229 | 2.144.525 |
| Costos indirectos | (b) | 763.246 | 570.063 |
| | | <u>3.718.475</u> | <u>2.714.588</u> |

(a) Está conformado por el valor del terreno aportado al fideicomiso y por los costos de materiales, mano de obra, contratos realizados profesionales necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

b) Corresponden a los costos de planificación, honorarios, publicidad, comisiones, costos financieros incurridos para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Nota 4: Anticipo clientes

Corresponde a los valores entregados por los promitentes compradores, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2007 fue es de US\$ 3.272.833 (US\$ 1.893.245).

Nota 5: Contratos principales

Administración fiduciaria

El Contrato de Constitución del Fideicomiso, estableció por concepto de honorarios, los siguientes rubros y valores a favor de la Fiduciaria:

- **Honorarios por Asesoría, Estructuración y Constitución del Fideicomiso:** La cantidad de US\$ 1800 pagaderos previamente a la suscripción de la escritura pública.
- **Honorarios por Administración Fiduciaria:** A partir de la firma de este contrato y hasta alcanzar los factores de equilibrio, un honorario mensual fijo de US\$ 400.00; una vez iniciada la construcción y durante la ejecución del proyecto, un honorario variable equivalente al 1,5% de los costos directos del proyecto, calculado sobre las planillas fiscalizadas y liquidadas mensualmente.

- **Terminada la construcción y hasta la liquidación del Fideicomiso:** La Fiduciaria percibirá un honorario fijo mensual de mantenimiento equivalente a USD 400,00.
- Los valores antes mencionados no incluyen IVA.

Fiscalización

Firmado con el Ing. Isaac Erazo Almeida. Según este contrato los honorarios de fiscalización serán de US\$ 37.612,52 incluido IVA, pagaderos en 18 cuotas de US\$ 2.089,56.

Gerencia de Proyecto

Firmado con el Arq. Augusto Barrero. Según este contrato los honorarios de gerencia de proyecto ascenderán a US\$ 25.000 incluido IVA, pagaderos en 18 cuotas de US\$ 2.089.

Construcción

Firmado con el Arq. Juan Carlos Córdova. Este contrato establece que los honorarios de construcción corresponderán al 10% de los costos directos registrados en las planillas de avance de obra. Este valor no incluye IVA.

Nota 6: Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2007 y la fecha de preparación de nuestro informe, 23 de marzo de 2008, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

5.8

Carta a la Gerencia

Fideicomiso Las Acacias

Carta de Comentarios y Recomendaciones sobre la Estructura de Control Interno

Al 31 de diciembre de 2007

1. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Caja-bancos**

Observación:

No existen políticas que establezcan que los encargados de la administración del efectivo y sus equivalentes entreguen al fideicomiso algún tipo de garantía para respaldar el correcto manejo de los recursos que han sido entregados en su custodia.

Recomendación:

Recomendamos que las personas encargadas de manejar efectivo o sus equivalentes entreguen al fideicomiso cualquier tipo de garantía (como por ejemplo un pagaré) para con así responder efectivamente en el caso de que se produzcan malos usos de los recursos que han sido entregados a su cargo.

Comentarios de la administración: -----

2. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Caja-bancos**

Observación:

La política que maneja la fiduciaria es realizar los arquezos de caja la última semana de cada mes. No se acostumbran a realizar arquezos sorpresivos fuera de este tiempo.

Recomendación:

Recomendamos realizar arquezos de caja sorpresivos para poder detectar cualquier tipo de desviación de los recursos y así comprobar el correcto manejo de los mismos por parte del responsable de caja.

Comentarios de la administración: -----

3. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Caja-bancos**

Observación:

La persona encargada de la emisión y registro contable de los cheques emitidos es la Ing. Sofía Barahona. En muy pocas ocasiones se delega el registro de los cheques al asistente fiduciario.

Recomendación:

Recomendamos que exista una persona responsable de la emisión de los cheques y otra diferente para su contabilización. Con esto se lograría más control en cuanto a la salida de dinero a través de cuentas corrientes.

Comentarios de la administración: -----

4. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Caja-bancos**

Observación:

Existen talonarios de cheques en blanco. La fiduciaria deja a criterio del administrador fiduciario el llenar o no el talonario de cheques.

Recomendación:

Recomendamos que los talonarios de cheques sean siempre llenados, con el objeto de mantener un mejor control de los cheques que han sido emitidos, su concepto, valor, beneficiario y fecha.

Comentarios de la administración: -----

5. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Inversiones**

Observación:

El constructor, fiscalizador y gerente de proyecto no envían a la fiduciaria los reportes periódicos de desempeño de sus labores, tal como fue establecido en los respectivos contratos.

Recomendación:

Recomendamos hacer cumplir estas cláusulas ya que es obligación de cada uno de los contratistas efectuar las actividades establecidas expresamente en los contratos de prestación de servicios.

Comentarios de la administración: -----

6. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Inversiones**

Observación:

Durante la revisión de los comprobantes de retención emitidos a las facturas de los proveedores contabilizadas en las planillas de avance de obra, se observó que ciertos comprobantes no cumplen con el plazo estipulado por la LRTI para emisión de retenciones; de igual manera se determinó que no se han elaborado siguiendo un orden secuencial.

Recomendación:

Recomendamos que los comprobantes de retención se emitan 5 días después de la fecha de recepción de la factura comercial del proveedor a fin de cumplir con el plazo establecido por la LRTI. De igual manera se recomienda los comprobantes de retención sean emitidos en orden secuencial con el fin de llevar un mejor control de los mismos.

Comentarios de la administración: -----

7. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Anticipo clientes**

Observación:

El comercializador no envía a la fiduciaria los reportes sobre el desempeño de sus labores en la periodicidad establecida en el respectivo contrato.

Recomendación:

Recomendamos hacer cumplir estas cláusulas ya que es obligación de cada uno de los contratistas efectuar las actividades establecidas expresamente en los contratos de prestación de servicios.

Comentarios de la administración: -----

8. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Anticipo clientes**

Observación:

No se realizan pruebas departamentales para las cuentas contables con nombres muy generales.

Recomendación:

Recomendamos la realización de pruebas departamentales para este tipo de cuentas, con el objeto de llevar un mejor control y registro de los valores aquí contabilizados y de esta manera obtener una mejor comprensión del movimiento de estos saldos.

Comentarios de la administración: -----

9. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Anticipo clientes**

Observación:

No se efectúan conciliaciones de las ventas registradas tanto por la fiduciaria como por la comercializadora. Esto se produce fundamentalmente porque la comercializadora no envía reportes periódicos sobre las ventas realizadas a la fiduciaria.

Recomendación:

Recomendamos exigir a la comercializadora el reporte periódico de las ventas realizadas con la finalidad de que se realicen conciliaciones de estos valores y se obtenga una mejor comprensión sobre el avance de las ventas y el flujo de dinero que está ingresando al fideicomiso por este concepto.

Comentarios de la administración: -----

10. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Anticipo clientes**

Observación:

El cuadro de ventas que maneja la fiduciaria no desglosa las fechas en las cuales los promitentes compradores han realizado los abonos a sus cuentas.

Recomendación:

Recomendamos que el reporte extra contable de ventas refleje detalladamente las fechas y los valores que están cancelando los promitentes compradores a fin de determinar el cumplimiento de los plazos fijados en la promesa de compra- venta.

Comentarios de la administración: -----

11. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Anticipo clientes**

Observación:

Debido a que el cuadro extra contable no refleja detalladamente las fechas en los cuales los clientes realizan los abonos a sus cuentas, el fideicomiso no cobra multas e intereses por estos atrasos. La labor de la comercializadora también es deficiente en este sentido.

Recomendación:

Recomendamos llevar un mejor control y exigir el cumplimiento de las cuotas a los clientes y en caso de existir atrasos y demoras es obligación de la fiduciaria cobrar multas e intereses por este concepto tal como lo establece la promesa de compra-venta.

Comentarios de la administración: -----

12. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Anticipo clientes**

Observación:

No se de seguimiento a los promitentes compradores que han dejado de cancelar sus cuotas por más de 3 meses.

Recomendación:

Recomendamos llevar un mejor control y exigir el cumplimiento de las cuotas a los clientes y en caso de existir atrasos y demoras es obligación de la fiduciaria cobrar multas e intereses por este concepto tal como lo establece la promesa de compra-venta.

Comentarios de la administración: -----

13. Punto de Control Interno:

Cuenta: **Anticipo clientes**

Observación:

En la respuesta a la confirmación enviada por el Sr. Iván Rodríguez existe una diferencia de US\$ 6.737,18 en el saldo de la cuenta presentado por la fiduciaria y el registrado por el cliente; esto como consecuencia de que no se ha contabilizado el último depósito realizado por el cliente el 28 de diciembre de 2007.

Recomendación:

Se recomienda conciliar los abonos registrados por la fiduciaria y la comercializadora a fin de mantener al día los saldos de los clientes.

Comentarios de la administración: -----

5.9

Carta de Representación



Quito, 23 de marzo de 2008

Señores

SM & Asociados S.A.

Av. Orellana N83-6 y 6 de Diciembre

Edificio Vista Hermosa 6° Piso

Cuidad.-

De mis consideraciones:

Con relación al ex amen que están realizando de los estados financieros al Fideicomiso Las Acacias, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, por la presente les manifestamos que, según nuestro leal saber y entender:

1. En representación de Sudamericana S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso y quien ejerce la representación legal, reconocemos que somos los responsables de la formulación de los estados financieros en la forma y los plazos establecidos en las disposiciones legales vigentes.
2. Los estados financieros han sido obtenidos de los registros de contabilidad del Fideicomiso, los cuales reflejan la totalidad de sus transacciones, sus activos y pasivos, mostrando la imagen fiel, su situación financiera, patrimonial al 31 de diciembre de 2007, así como los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y el flujo de efectivo, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
3. Mantenemos y registramos los bienes y recursos fideicomitados separados de los demás de propiedad de Sudamericana S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y otros negocios fiduciarios que administramos.



SUDAMERICANA S.A.

Administradora de fondos y fideicomisos

4. No se ha limitado al autor el acceso a todos los registros contables, contratos, acuerdos y documentación complementaria e información que nos ha sido solicitada y les hemos facilitado toda la correspondencia enviada y recibida de los Constituyentes y Beneficiarios para el período comprendido entre el comienzo del ejercicio sujeto a la auditoría y el 23 de marzo de 2008.
5. No tenemos conocimiento de incumplimientos o posibles incumplimientos de la normativa legal de aplicación al Fideicomiso, cuyos efectos deban ser considerados en los estados financieros o puedan servir de base para contabilizar pérdidas o estimar contingencias.
6. No tenemos conocimiento de la existencia de errores e irregularidades significativas que afecten a los estados financieros, así como la existencia de ninguna irregularidad que haya afectado el control interno, ni de situaciones de este tipo que hubiera estado implicada la Fiduciaria o la Junta de Fideicomiso.
7. Los únicos compromisos y responsabilidades a la fecha de cierre son los reflejados en los estados financieros.
8. El Fideicomiso no tenía, ni tiene en proyecto, ninguna decisión que pudiera alterar significativamente el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, que tengan efecto en el patrimonio.
9. Entre el día de la emisión de los estados financieros y la fecha de esta carta, no se ha ocurrido ningún hecho, ni se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que pudiera afectar, significativamente, y que no haya sido reflejado en los mismos.
10. El Fideicomiso tiene título de propiedad adecuado de todos los bienes activos contabilizados, los cuales están libres de gravámenes e hipotecas.



11. Se espera que todos los elementos del activo puedan ser utilizados en el curso normal del proyecto, o enajenados y cobrados al menos por la cuantía neta con que figuran en el balance.
12. El Fideicomiso no tenía, ni tiene, operaciones con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de saldos en efectivo, u otros activos o pasivos financieros, salvo aquellas contenidas en los estados financieros.
13. Los impuestos, sean éstos directos o indirectos, tasas, contribuciones especiales, y demás gravámenes que se causen como consecuencia del contrato – a excepción del impuesto a la renta-, serán pagados por el Fideicomiso, con recursos del Fideicomiso o provenientes de los Constituyentes. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, las partes acordaron que, en el evento de que el Fideicomiso genere beneficios o rendimientos y éstos sean distribuidos a favor del Beneficiario, será responsabilidad de éste último el liquidar y pagar el impuesto a la renta, eximiendo a la Fiduciaria y al Fideicomiso de dicha responsabilidad. El Fideicomiso, presentará la declaración informativa del impuesto a la renta sin establecer el impuesto causado, con la periodicidad establecida en las disposiciones tributarias pertinentes y vigentes. El Beneficiario se obligó para con el Fideicomiso a pagar a la administración tributaria correspondiente, todos aquellos tributos, tasas o contribuciones que se generen en el desarrollo del negocio fiduciario.
14. Se ha procedido con el pago y retenciones para todos los impuestos. Por otra parte, no esperamos que en caso de inspeccionarse los ejercicios abiertos se presenten eventuales liquidaciones adicionales que modifiquen, substancialmente, los estados financieros.
15. El Fideicomiso ha llevado a cabo todas sus operaciones con terceros de una forma independiente realizando sus operaciones en condiciones normales de mercado y en



SUDAMERICANA S.A.

Administradora de fondos y fideicomisos

libre competencia conforme a las instrucciones fiduciarias recibidas por parte de los Constituyentes.

16. Los informes de gestión (rendición de cuentas de la Fiduciaria) tienen la frecuencia y contienen toda la información requerida por el Contrato de Constitución del Fideicomiso y la legislación vigente.

Atentamente,

Por

Sudamericana S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Administradora del

Fideicomiso Las Acacias

Mauricio Allende

REPRESENTANTE LEGAL

Catalina Salazar

CONTADORA

CAPÍTULO VI

6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

- Los negocios fiduciarios en el Ecuador en los últimos tiempos han tomado un alto repunte debido a que son inversiones muy atractivas por su alto grado de seguridad, rentabilidad y adaptación a los requerimientos y necesidades de los inversionistas.
- Los fideicomisos al igual que cualquier tipo de negocio, requieren una correcta evaluación para determinar la razonabilidad de los saldos que se presentan en sus estados financieros; esto con el objeto de proporcionar información útil y relevante para los usuarios de estos estados financieros como pueden ser: los constituyentes del fideicomiso, organismos de control, clientes, etc.
- La auditoría financiera es un examen objetivo y profesional realizado por un auditor independiente que tiene como objeto determinar la razonabilidad de los saldos de los estados financieros proporcionados por la administración del fideicomiso; el producto final resultante de esta evaluación son los informes financieros en los cuales el auditor plasma su opinión respecto a los resultados obtenidos durante su examen, aprobando o desaprobando de esta forma el desempeño de la administración fiduciaria en cuanto al manejo de los recursos con los que cuenta el fideicomiso.
- Los resultados que se obtuvieron producto de la ejecución de la auditoría financiera al fideicomiso son de vital importancia para los constituyentes, organismos de control, administradores fiduciarios y demás partes interesadas que desean visualizar la verdadera situación financiera del negocio fiduciario desde el punto de vista objetivo y profesional del auditor externo.

- Los auditores externos somos profesionales encargados de examinar y revelar información importante y necesaria dentro de un negocio. Nuestra función no se basa en criticar la labor de los miembros del ente examinado, sino en emitir una opinión y críticas constructivas hacia la organización con el fin de mejorar los procesos o actividades que en ella se producen y que desembocarán en beneficios y mejoras de los procesos productivos.
- La auditoría financiera base su examen en la aplicación de pruebas de auditoría que permiten obtener evidencia suficiente y competente sobre la cual el auditor fundamentará las opiniones y conclusiones que serán vertidas en el informe de auditoría.
- La auditoría financiera es de mucha importancia para los inversionistas quienes basan sus decisiones y criterios sobre una empresa de acuerdo a los estados financieros auditados, los mismos que le dan un grado de confianza adecuado sobre si la empresa en la que desean invertir está debidamente administrada y reporta ingresos reales y lícitos conformes a su actividad.

6.2 Recomendaciones

- Los usuarios de los estados financieros de una empresa deben basar sus decisiones tomando como criterio la opinión expresada por los auditores externos sobre la correcta marcha de la empresa en cuestión, ya que en el informe de auditoría se plasman aspectos importantes que evidencian la correcta administración de la gerencia, la adecuada y efectiva aplicación de procedimientos contables, el nivel de cumplimiento de las regulaciones legales vigentes, etc; todos estos aspectos en conjunto representan aspectos claves que son considerados por inversionistas, accionistas, entidades de control, etc, para evaluar a la empresa.
- Es importante que los directivos de las empresas vean a la auditoría financiera como un mecanismo para detectar errores en la situación financiera de sus empresas, previniendo así posibles fraude que puedan ocurrir y permitiéndoles tomar decisiones importantes y oportunas que mejoren la marcha de sus organizaciones.
- Con las recomendaciones y conclusiones producto de la auditoría financiera la gerencia puede mejorar efectivamente sus operaciones y actividades desarrollando procesos más eficientes que desemboquen en un incremento en las utilidades.
- Debido a la importancia que tiene el trabajo de los auditores dentro de las empresas es que deben existir relaciones independientes entre éstos y la gerencia de la entidad que está siendo examinada, con el objetivo de que los juicios que sean emitidos por los profesionales sean objetivos y no beneficien a ninguna parte en particular.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Negocios fiduciarios: Son contratos de confianza en los cuales una persona natural o jurídica contrata a una Fiduciaria para que se encargue de atender instrucciones específicas respecto del manejo de ciertos bienes cuyas rentabilidades serán en beneficio del propietario de los mismos o de un tercero.

Fideicomiso mercantil: Es una modalidad de negocio fiduciario en el que existe transferencia de propiedad, en este sentido los bienes son entregados por el constituyente a la fiduciaria para que ésta los administre conforme a las instrucciones impartidas por los constituyentes según el objeto para el cual fue creado el fideicomiso.

Encargo Fiduciario : Son negocios fiduciarios en los que no existe transferencia de bienes por parte del constituyente, quien conserva la propiedad de los mismos y solo los destina al cumplimiento de las finalidades establecidas de manera irrevocable con la fiduciaria.

Patrimonio autónomo: El patrimonio autónomo está representado por todos los recursos, bienes o derechos sobre flujos que son transferidos por el constituyente del fideicomiso para la creación del patrimonio de propósito exclusivo para el desarrollo del proceso fiduciario. Este patrimonio deberá ser independiente al de la fiduciaria, de los constituyentes o de los beneficiarios.

Patrimonio Independiente: Los recursos que son transferidos a título de fideicomiso mercantil conforman un patrimonio independiente al de los constituyentes, de la fiduciaria o de los beneficiarios; esto permite que los bienes transferidos estén libres de cualquier tipo de restricción o prohibición, estando así en la capacidad de cumplir totalmente con el objeto para el cual fue creado el fideicomiso.

Inembargabilidad: Los bienes fideicomitidos no son embargables por obligaciones del fideicomitente, del fiduciario o del beneficiario.

Indelegabilidad: La fiduciaria no puede delegar su responsabilidad como administradora del fideicomiso.

Onerosidad: La fiduciaria tiene derecho a recibir honorarios por sus servicios.

Fideicomitente o constituyente: Es la persona que encarga a la fiduciaria la administración de uno o varios bienes de su propiedad, y establece las instrucciones que deberán ser cumplidas por ésta para la consecución de la gestión encomendada y que llevará al cumplimiento del objeto del fideicomiso.

Fiduciaria: Son entidades de servicios financieros, profesionales en la gestión de negocios, transacciones u operaciones realizadas por cuenta de terceros. Estas sociedades reciben instrucciones por parte de sus clientes con el objeto de cumplir una finalidad específica, desempeñando a la vez la función de asesores.

Beneficiario: Es la persona a favor de la cual se desarrolla el fideicomiso y se cumple con la finalidad establecida en el mismo. El beneficiario bien puede ser el mismo constituyente o una tercera persona que sea designada por éste.

Junta de Fideicomiso: Es el órgano rector del fideicomiso y bajo su responsabilidad está el velar por el adecuado desarrollo del mismo.

Fideicomiso de inversión: Bajo esta modalidad de fideicomiso el constituyente entrega sumas de dinero u otros recursos a la fiduciaria para que ésta los administre, invierta o coloque según sus instrucciones, en beneficio del mismo constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

Fideicomiso de garantía: En este fideicomiso el constituyente entrega uno o varios bienes de su propiedad a la fiduciaria para garantizar con ellos o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones contraídas con uno o varios acreedores.

Fideicomiso de administración y pago: Se constituye un fideicomiso mercantil con una cartera de títulos valores, cuentas por cobrar, facturas, flujos o bienes para que el fiduciario los administre, sea ejerciendo su custodia, la gestión de recaudo, la tesorería o inversión de los dineros así recibidos, con el fin de que el principal y sus rendimientos sean destinados al servicio de los fines o instrucciones del cliente.

Fideicomiso inmobiliario: Es un contrato a través del cual el constituyente transfiere un bien inmueble a la fiduciaria para que ésta lo administre o desarrolle un proyecto de construcción y posteriormente transfiera las unidades construidas al constituyente, los beneficiarios o a terceras personas que son los compradores.

Titularización: A través de un fideicomiso mercantil se integran activos que existen o que se espera que existan, capaces de generar flujos de caja futuros o derechos de contenido económico; contra el cual se emiten títulos o certificados representativos de cuotas partes o derechos económicos.

Gerente de proyecto: Es la persona encargada de supervisar la ejecución del trabajo del fiscalizador y el constructor.

Constructor: Es la persona que tiene como función principal responsabilizarse de la calidad técnica de la construcción.

Fiscalizador: Es la persona encargada de realizar el control técnico de la construcción basándose en los progresos realizados por el constructor en la ejecución de su trabajo; además bajo su responsabilidad está en aprobar las planillas de avance de obra elaboradas por el constructor.

Comercializador: Su actividad principal es la de comercializar, promocionar y vender las unidades de vivienda construidas en el proyecto inmobiliario.

Promitentes compradores: Son las personas interesadas en la adquisición de las unidades de vivienda construidas en el proyecto inmobiliario.

Auditoría financiera: Es el examen de los estados financieros efectuado por un auditor independiente para expresar una opinión sobre si los estados financieros, tomados en su conjunto, presentan razonablemente la situación financiera (o dan una imagen verdadera y razonable de ella), los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y otras bases de contabilidad pertinentes y apropiadas.

Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGA): Son emitidas por el American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) y representan los requisitos mínimos de calidad relativos a la personalidad del auditor, al trabajo que desempeña y la información que rinde como resultado de este trabajo.

Riesgo de Inherente: Corresponde al riesgo propio del negocio debido al desarrollo de sus actividades.

Riesgo de Control: Está representado por la probabilidad que existan errores significativos en las cuentas a pesar de los controles internos que haya establecido la entidad, esto como consecuencia de que dichos controles no hayan sido capaces de prevenir, detectar o corregir errores importantes en las cuentas.

Riesgo de Detección: Implica la posibilidad de que los procedimientos y pruebas de auditoría aplicados por el auditor en la ejecución de su trabajo no detecten errores importantes o distorsiones significativas en las cuentas.

Riesgo de Auditoría: Es el riesgo que asume el auditor durante la ejecución de su trabajo y corresponde a la suma de los riesgos inherente, de control y de detección.

Técnicas de Auditoría: Son los métodos prácticos de investigación y prueba que utiliza el auditor para obtener la evidencia necesaria que fundamente sus opiniones y conclusiones, su empleo se basa en su criterio o juicio, según las circunstancias.

Pruebas de auditoría: Son utilizadas por el auditor para obtener evidencia suficiente y competente que sirva de respaldo para las opiniones y conclusiones que serán vertidas en el informe de auditoría.

Evidencia: Es obtenida mediante la aplicación de los procedimientos de auditoría y que se constituye en una base objetiva para que el auditor pueda emitir las opiniones y conclusiones en el informe.

Papeles de trabajo: Son las cédulas, archivos o legajos que maneja el auditor y que contienen los datos, documentos y demás información que sustenta el trabajo realizado durante la auditoría.

Archivo permanente: Está conformado por toda la documentación que tiene la característica de ser permanente en la empresa, como por ejemplo: estatutos, escrituras, políticas, contratos, informes, presupuestos, etc.

Archivo de planificación: Es aquel que recopila la información correspondiente a la planificación de cada auditoría, es decir, se creará un nuevo archivo de planificación por cada auditoría que se realice.

Archivo corriente: Está conformado por todos los papeles de trabajo que han sido elaborados durante la ejecución de la auditoría, los mismos que servirán de soporte para el dictamen y las conclusiones, recomendaciones y comentarios emitidos en el informe.

BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Mercado de Valores, Título II “Del Consejo Nacional de Valores”
- Ley de Mercado de Valores, Título III “De las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías en el Mercado de Valores”
- Ley de Mercado de Valores, Título XV “Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, Art. 120.
- NEA 4 “Documentación”, Forma y contenido de los papeles de trabajo, literal 11
- NEA 10 “Evaluación de Riesgo y control interno”
- BADILLO, Jorge; Auditoría Financiera; septiembre 2006
- Contrato de Constitución del Fideicomiso Inmobiliario “Las Acacias”
- Contrato de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto
- Contrato de Construcción del Proyecto
- Contrato de Fiscalización del proyecto inmobiliario
- Contrato de de Comercialización del Proyecto Inmobiliario
- Información proporcionada por el Banco de Guayaquil
- <http://www.geocities.com/jfrancisco1975/fideicomiso.html?20085>
- <http://comunidades.calle22.com/comunidades/219/com219con30.asp>
- <http://www.cfn.fin.ec/content/view/29/29/> - 31k –
- <http://www.bnfondos.com/esp/profhipo.html>
- http://www.aaffe.org/pdf/m_fidcuarios.com
- <http://www.fiduciariacorficolombiana.com/WebFiduvalle/paginas/documento.aspx?idd=688&idr=477>
- <http://asambleaconstituyente-ecuador.blogspot.com>
- <http://www.wikipedia.org/wiki/Inflaci3n>
- http://www.hoy.com.ec/NotiDinero.asp?row_id=288032
- <http://www.bce.fin.ec/pregun1.php>

- http://www.mef.gov.ec/pls/portal/docs/PAGE/MINISTERIO_ECONOMIA_FINANZAS_ECUADOR/SUBSECRETARIAS/SUBSECRETARIA_GENERAL_DE_COORDINACION/COORDINACION_DE_COMUNICACION_SOCIAL/PRODUCTOS_COMUNICACION_PRENSA/ARCHIVOS_2008/BOLETIN_COYUNTURA_020708.PDF
- <http://www.es.wikipedia.org/wiki/Ecuador#Econom.C3.ADa>
- http://www.pcmle.org/EM/article.php3?id_article=1142
- http://www.ecuador.us/cuenca/cuenca/nueva_constitucion_debe_garantizar_la_estabilidad_monetaria/
- <http://www.monografias.com/trabajos6/proso/proso.shtml>
- http://www.elheraldo.com.ec/heraldo/index.php?Itemid=27&id=2372&option=com_content&task=view
- <http://www.monografias.com/trabajos12/aufi/aufi.shtml>
- <http://www.monografias.com/trabajos27/papeles-auditoria/papeles-auditoria.shtml>
- <http://www.atenea.unicauca.edu.co/~gcuellar/normas.htm>
- <http://www.soeduc.cl/apuntes/proceso%20de%20auditoria.doc>
- <http://www.monografias.com/trabajos14/informeauditoria/informeauditoria.shtml>

Anexos

ANEXO 1

ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS

**CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL OTORGADO POR
INMOBILIARIA CASAGRANDE, JUAN CÁRLOS CÓRDOVA, PATRICIO
ENRIQUE ALMEIDA CARRANCO, MARÍA ROSA JÁCOME SÁNCHEZ,
MAURICIO ARTURO ALLENDE PÉREZ, SUDAMERICANA S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**

CUANTÍA: INDETERMINADA

DI: 3 COPIAS

En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día viernes catorce (14) de abril del año dos mil seis, ante mí Doctor Jaime Flores Clavijo Notario Cuarto Suplente del Distrito Metropolitano de Quito, por licencia concedida al titular Doctor Jorge Alberto Calderón Yépez, conforme consta del oficio número quinientos tres guión AFD guión KLM de fecha tres de mayo del año dos mil tres, expedida por la Delegación Distrital de Pichincha del Consejo Nacional de la Judicatura, comparecen: **a.-** El señor Esteban Leonardo Manrique Suárez, en calidad de GERENTE GENERAL y como tal representante legal de la compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE., **b.-** El arquitecto JUAN CARLOS CÓRDOVA, por sus propios y personales derechos, **c.-** Los cónyuges PATRICIO ENRIQUE ALMEIDA CARRANCO y MARÍA ROSA JÁCOME SÁNCHEZ, por sus propios derechos y los que representan por la sociedad conyugal que han conformado; y, **d.-** El Ingeniero MAURICIO ARTURO ALLENDE PÉREZ, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía **SUDAMERICANA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, de conformidad con el nombramiento que se adjunta al presente instrumento como habilitante. Los comparecientes están domiciliados en la ciudad de Quito, ecuatorianos, casados, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quines de conocerlos doy fe, bien instruido por mí el Notario con el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla procede libre y voluntariamente de acuerdo con la minuta que me presenta cuyo tenor literal y que transcribo dice los siguiente:

SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una que contenga la constitución de fideicomiso mercantil inmobiliario, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: **a.-** El señor Esteban Leonardo Manrique Suárez, en calidad de GERENTE GENERAL y como tal representante legal de la compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE., conforme consta del nombramiento que se adjunta al presente instrumento como habilitante, a quien en adelante y para efectos del presente Contrato se podrá llamar “**CONSTITUYENTE PROMOTOR**” o “**BENEFICIARIO**”; **b.-** El arquitecto JUAN CARLOS CÓRDOVA, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante y para efectos del presente Contrato se podrá llamar “**CONSTITUYENTE PROMOTOR**” o “**BENEFICIARIO**”; **c.-** Los cónyuges PATRICIO ENRIQUE ALMEIDA CARRANCO y MARÍA ROSA JÁCOME SÁNCHEZ, por sus propios derechos y los que representan por la sociedad conyugal que tienen formada, parte a la que en adelante se denominará, según corresponda como “**CONSTITUYENTE INMOBILIARIO**” o “**BENEFICIARIO**”; y, **d.-** El Ingeniero MAURICIO ARTURO ALLENDE PÉREZ, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía **SUDAMERICANA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, de conformidad con el nombramiento que se adjunta al presente instrumento como habilitante, y a quien para efectos del presente contrato se podrá denominar como “**SUDAMERICANA**” o “**FIDUCIARIA**”. Los comparecientes son de estado civil casados, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, legalmente capaces para contratar y obligarse.

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- **a.-** El **CONSTITUYENTE INMOBILIARIO** adquirió por compra según escritura pública otorgada el veinte y siete de febrero de mil novecientos noventa y dos, ante el notario Doctor Jaime Flores, inscrita el veinte y seis de marzo del mismo año; y Aclaratoria en cuanto a la parroquia, según escritura otorgada el uno de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Doctor Jaime Flores, inscrita el veinte y cinco de noviembre del mismo año en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el inmueble (terreno y construcción) signado con el número ochenta y cinco, de la lotización Dolores Vega, situado en la parroquia Chaupicruz del cantón Quito. Circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con

el lote número ochenta, en una extensión de treinta y cuatro metros, cincuenta centímetros; **SUR:** con la calle de entrada a los lotes; **ESTE:** con el lote número sesenta y seis, en una extensión de setenta y dos metros, sesenta centímetros; **OESTE:** con el lote número sesenta y cuatro, en la extensión de sesenta y dos metros sesenta centímetros .- **Superficie:** Dos mil quinientos cuatro metros cuadrados (2.504,00m²). **b.-** Es intención del **CONSTITUYENTE INMOBILIARIO**, aportar el inmueble de su propiedad al **FIDEICOMISO** que constituye por este instrumento, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de acuerdo a lo determinado posteriormente en este contrato. **c.-** Es la intención de la compañía **INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A.** participar en calidad de Constituyente Promotor del **FIDEICOMISO** que se constituye, para lo cual realizará los actos, aportes y contratos que se detallan más adelante en este instrumento, necesarios para el desarrollo del citado Proyecto. **e.-** Los **CONSTITUYENTES** han acordado la constitución del presente fideicomiso mercantil, de conformidad a los términos y estipulaciones que se refieren a continuación.

CLÁUSULA TERCERA.- TERMINOLOGÍA: Para efectos del presente contrato, cuando se utilicen o mencionen los términos referidos a continuación, se aceptarán y entenderán como definiciones, las siguientes: **UNO. FIDEICOMISO:** El Fideicomiso Mercantil constituido en virtud del presente Contrato, al cual se denominará “**FIDEICOMISO LAS ACACIAS**”. **DOS. CONSTITUYENTES:** La compañía: **INMOBILIARIO CASAGRANDE S.A.** y los cónyuges **PATRICIO ENRIQUE ALMEIDA CARRANCO** y **MARÍA ROSA JÁCOME SÁNCHEZ**. **TRES. CONSTITUYENTE INMOBILIARIO:** Los cónyuges **PATRICIO ENRIQUE ALMEIDA CARRANCO** y **MARÍA ROSA JÁCOME SÁNCHEZ** **CUATRO. CONSTITUYENTE(S) PROMOTOR(ES):** La compañía **INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A.** y el arquitecto **Juan Carlos Córdova**. **CINCO. FIDUCIARIA:** **SUDAMERICANA S.A.** Administradora de Fondos y Fideicomisos. **SEIS. BENEFICIARIO(S):** La compañía: **INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A.**, el arquitecto **Juan Carlos Córdova**. y los cónyuges **PATRICIO ENRIQUE ALMEIDA CARRANCO** y **MARÍA ROSA JÁCOME SÁNCHEZ**. **SIETE. BIENES FIDEICOMITIDOS:** Todos los bienes, derechos, recursos y activos que se generen, aporten o adquieran en virtud del cumplimiento del objeto de este **FIDEICOMISO** y del desarrollo del proyecto inmobiliario. **OCHO. PROYECTO INMOBILIARIO “LAS ACACIAS”.** **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el proyecto

inmobiliario concebido por los CONSTITUYENTES y que se pretende desarrollar a través de la figura del fideicomiso mercantil. **NUEVE. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** Las personas naturales o jurídicas que celebren con el FIDEICOMISO contratos de promesa de compra venta de alícuotas de terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto, contratos por los cuales adquieren adicionalmente el compromiso de efectuar los aportes necesarios para la construcción de la respectiva unidad de vivienda, sobre la alícuota que prometen comprar, aportes que serán determinados en los respectivos contratos de promesa de compraventa que deberán, además, ser suscritos por el Constructor. **DIEZ. CRONOGRAMA:** Es el documento elaborado por el Constructor y que será aprobado por la Junta de Fideicomiso, en el que conste en función de tiempo, el programa de ejecución del Proyecto Inmobiliario en todas las actividades que la componen, los recursos involucrados, los plazos previstos de duración para cada una de las actividades -incluida la entrega de UNIDADES los PROMITENTES ADQUIRIENTES- y las fechas estimadas para adquisición de bienes y servicios. **ONCE. FLUJOS:** Es el detalle preparado por el Constructor respecto de todos los ingresos y egresos relativos al Proyecto Inmobiliario, desglosados por actividades, el cual deberá ser aprobado por la Junta de Fideicomiso. **DOCE. FACTORES DE EQUILIBRIO:** Son el conjunto de condiciones financieras, técnicas y legales adecuadas tendientes a mitigar los riesgos que tiene el Proyecto, y coadyuvar al buen desarrollo del mismo. **TRECE. ALÍCUOTAS:** Es la parte proporcional sobre el terreno y más bienes comunes, que una vez obtenida la declaratoria de propiedad horizontal del Proyecto, corresponderá a cada una de las UNIDADES -destinadas a vivienda- del proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el inmueble fideicomitado. **CATORCE. UNIDAD(ES):** Son los departamentos u otros inmuebles que formarán parte del Proyecto a desarrollarse sobre el bien fideicomitado, las cuales estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal. **QUINCE. JUNTA DEL FIDEICOMISO O JUNTA:** Órgano colegiado rector del presente FIDEICOMISO, encargado de vigilar e impartir instrucciones a la FIDUCIARIA para el desarrollo del proyecto dentro de las facultades y atribuciones que se detallan en la cláusula correspondiente de este contrato. **DICISEIS. FISCALIZADOR TÉCNICO o FISCALIZADOR:** La persona natural o jurídica designada por la Junta de Fideicomiso de entre la terna presentada por la FIDUCIARIA y contratada por el FIDEICOMISO o de entre aquellas personas que señalen los Constituyentes, que es responsable del control técnico de la construcción y la fiscalización de todos los egresos que se generen del desarrollo del Proyecto. **DIECISIETE. CONSTRUCTOR:** Será la persona que designe la

Junta del Fideicomiso que será responsable de la construcción del Proyecto, la cual estará obligada a cumplir las funciones que, en base a los parámetros y especificaciones determinados por la Junta, se detallan en el respectivo contrato de servicios. El CONSTRUCTOR será el único responsable de la calidad técnica de la construcción. Será responsabilidad del CONSTRUCTOR la obtención en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de los siguientes permisos: **i) Licencia de Construcción; ii) Registro de Planos; iii) Declaratoria de Propiedad horizontal; y, iv) Todas las demás aprobaciones necesarias para el correcto desarrollo y culminación del Proyecto Inmobiliario. DIECIOCHO. GERENTE DE PROYECTO:** Será la persona que designe la Junta del Fideicomiso que cumplirá las funciones que señale la Junta de Fideicomiso. **DIECINUEVE. COMERCIALIZADOR:** Será la persona que designe la Junta del Fideicomiso que tendrá a su cargo las funciones de comercialización, promoción y venta del Proyecto y otras funciones que sean señaladas por la Junta del Fideicomiso. **VEINTE. DERECHOS FIDUCIARIOS:** Se refiere al conjunto de derechos que se derivan de la calidad de beneficiario y que representan la voluntad de los CONSTITUYENTES o el aporte de los activos realizado por éste al FIDEICOMISO y el derecho que le asiste al beneficiario de que la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, cumpla las instrucciones establecidas en este contrato y demás obligaciones legales y le restituya activos o los resultados que se deriven de su administración. Dichos derechos podrán ser cedidos a terceros en las condiciones y con los efectos establecidos en el presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA: NATURALEZA DEL CONTRATO.- El contrato que se celebra en virtud de la presente escritura pública, contiene la constitución de un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, de conformidad a los términos y estipulaciones contenidas en el mismo. Las partes declaran de manera expresa conocer que las instrucciones impartidas por este contrato así como los actos y transferencias efectuadas, son de carácter irrevocable, evento éste que impide solicitar cambio de las mismas, excepto con el consentimiento unánime de todas las partes que suscriben el presente contrato de Fideicomiso.

CLÁUSULA QUINTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO.- Por el presente contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado “**FIDEICOMISO LAS ACACIAS**”, el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de

aquel o aquellos de los CONSTITUYENTES, de la FIDUCIARIA, y de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la FIDUCIARIA. Podrán aportarse al patrimonio del FIDEICOMISO nuevos bienes o recursos, sea que lo hagan los CONSTITUYENTES o terceros debidamente facultados y autorizados por la Junta.

CLÁUSULA SEXTA: REPRESENTACIÓN LEGAL.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo ciento nueve de la Ley de Mercado de Valores, SUDAMERICANA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en su calidad de FIDUCIARIA, ejercerá la representación legal del “**FIDEICOMISO LAS ACACIAS**”.

CLÁUSULA SÉPTIMA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y APORTE A TÍTULO DE FIDEICOMISO.- UNO. TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- El CONSTITUYENTE INMOBILIARIO aporta al presente FIDEICOMISO, los bienes detallados a continuación: **a.-** Inmueble (terreno y construcción) signado con el número ochenta y cinco, de la lotización Dolores Vega, situado en la parroquia Chaupicruz del cantón Quito. Circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con el lote número ochenta, en una extensión de treinta y cuatro metros, cincuenta centímetros; **SUR:** con la calle de entrada a los lotes; **ESTE:** con el lote número sesenta y seis, en una extensión de setenta y dos metros, sesenta centímetros; **OESTE:** con el lote número sesenta y cuatro, en la extensión de sesenta y dos metros sesenta centímetros.- **Superficie:** Dos mil quinientos cuatro metros cuadrados (2.504,00m²). El inmueble referido fue adquirido por compra según escritura pública otorgada el veinte y siete de febrero de mil novecientos noventa y dos, ante el notario Doctor Jaime Flores, inscrita el veinte y seis de marzo del mismo año; y Aclaratoria en cuanto a la parroquia, según escritura otorgada el uno de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Doctor Jaime Flores, inscrita el veinte y cinco de noviembre del mismo año en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito. La transferencia del inmueble incluye las obras y edificaciones existentes o que lleguen a existir en el futuro. Le pertenecerán al fideicomiso todos los bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y sobre todos los aumentos y mejoras que recibieren en el futuro dichos bienes, de tal manera que la transferencia de dominio se realiza sin ninguna clase de reserva o limitación. El CONSTITUYENTE INMOBILIARIO declara que el (los) bien(es) inmueble(s) que se transfieren al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, se encuentran

libre de todo gravamen, afectación, pleito, condición o modo que obste su libre disposición, hecho que se verifica en el certificado de gravámenes que se agrega a la presente escritura como documento habilitante. Se deja expresa constancia que no obstante haberse señalado las superficies, linderos y dimensiones del inmueble que se aporta al FIDEICOMISO, la transferencia se realiza como cuerpo cierto. Las partes declaran de manera expresa conocer que la transferencia del inmueble al patrimonio del FIDEICOMISO se entenderá perfeccionada con la inscripción de la presente escritura pública en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito. Una vez inscrita la presente escritura, la FIDUCIARIA contabilizará el inmueble al valor que expresamente le instruya por escrito los CONSTITUYENTES. **b.** Los CONSTITUYENTES PROMOTORES transferirán al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO que se constituye, las cantidades que sean necesarias para el cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso Dólares de los Estados Unidos de América. Además aportan todos los estudios y planos que han desarrollado relacionados con el proyecto que se va a desarrollar. Los CONSTITUYENTES PROMOTORES se comprometen así mismo a realizar los aportes adicionales que requiera el proyecto para su total ejecución. **UNO.** La transferencia de los bienes no implica cesión a la FIDUCIARIA ni al FIDEICOMISO de ninguna de las obligaciones propias de los CONSTITUYENTES, tales como sus obligaciones tributarias, civiles, mercantiles o de cualquier otra índole, propias de sus respectivos giros de negocio. **DOS. VALORACIÓN.-** Se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA no efectúa declaración alguna acerca del valor o condición de los bienes fideicomitados presentes o futuros. El Constituyente será responsable por la valoración de los bienes. La Fiduciaria no asume responsabilidad, salvo su dolo o culpa, por las fluctuaciones de valor, desvalorización, pérdidas, quebrantos, riesgo de negocio, riesgo de inversión, situaciones de caso fortuito o fuerza mayor que en el futuro pudieran suscitarse. En caso de existir avalúos para la valoración de bienes muebles o inmuebles, el Perito que suscriba el correspondiente informe será responsable por el contenido de dicho informe avalúo. **UNO.** Las transferencias realizadas a favor del patrimonio autónomo, son hechas a título de fideicomiso mercantil, por cuanto son transferencias necesarias para el cumplimiento de las instrucciones lícitas instruidas en este contrato y en consecuencia están exentas de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones, conforme lo señala el artículo ciento trece (113) de la Ley de Mercado de Valores. Por lo explicado anteriormente, en la transferencia a título fiduciario NO EXISTE PRECIO a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución, o donación alguna por parte de los CONSTITUYENTES. **DOS.** En

consecuencia de lo aquí mencionado y de conformidad con lo que dispone el artículo ciento veintiuno de la Ley de Mercado de Valores vigente, los bienes, recursos y derechos del FIDEICOMISO no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones de los CONSTITUYENTES, de la FIDUCIARIA o de terceros en general, y estarán destinados única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, en los términos y condiciones señalados en este instrumento.

CLÁUSULA OCTAVA: CUSTODIA Y MANTENIMIENTO.- Los CONSTITUYENTE INMOBILIARIO instruyen de manera expresa que el inmueble que se transfiere al FIDEICOMISO, se entregue en comodato precario a la compañía INMOBILIARIA CASAGRANDE S.A. La custodia se realiza en los términos que se detallan a continuación: **UNO.** La custodia de los inmuebles del FIDEICOMISO, implica la responsabilidad respecto del cuidado, conservación y mantenimiento de los mismos y de todo aquello que forme parte o se encuentre dentro de los linderos de los mismos, obligándose a adoptar todas las medidas necesarias para la buena conservación de los bienes; el Custodio será responsable de las actividades que se realicen sobre el predio fideicomitado, con las consiguientes responsabilidades. **DOS.** La custodia no implica la facultad de disposición de dichos bienes bajo ningún título o modo. **TRES.** Todos los tributos y servicios básicos que grave al inmueble fideicomitado, serán asumidos por el Fideicomiso, siempre y cuando existan los recursos disponibles en el patrimonio para hacerlo. De no ser dichos pagos lo deberán realizar los CONSTITUYENTES. El Constituyente Inmobiliario a la suscripción de este fideicomiso se obliga a entregar los bienes con todos los pagos y tributos relacionados a los mismos al día. **CUATRO.** El FIDEICOMISO conservará sobre el inmueble fideicomitado, todos los derechos correspondientes a su calidad de propietario fiduciario del mismo. **CINCO.** La custodia será gratuita, por lo que ni el FIDEICOMISO, ni los CONSTITUYENTES pagarán contraprestación alguna a la parte que se encuentre en custodia del inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, mientras no se declaren los factores de equilibrio el Constituyente Inmobiliario pagará con sus recursos las expensas necesarias para la conservación del bien, su mantenimiento y mejoramiento, recalándose que dichos costos son independientes de los costos a generarse por el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, objeto del presente FIDEICOMISO. Una vez alcanzados los factores de equilibrio y de no existir en el

FIDEICOMISO recursos necesarios para cubrir dichos costos, éstos serán provistos por los CONSTITUYENTES a prorrata de su participación, al solo requerimiento de la FIDUCIARIA. **SEIS.** La custodia podrá ser revocada y otorgada a terceros, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta por escrito la Junta. En caso de revocatoria de la custodia, la actuación de la FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO se limitará a delegar nuevamente la custodia del bien a favor de quien instruyere expresamente la Junta.

CLÁUSULA NOVENA: OBJETO Y FINALIDAD.- Los CONSTITUYENTES, de manera expresa e irrevocable instruyen a la FIDUCIARIA que el presente FIDEICOMISO tenga por objeto y finalidad el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario sobre el inmueble fideicomitado, así como la administración y manejo fiduciario de los recursos destinados al desarrollo, construcción y administración del referido Proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA: INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS.- Para el adecuado cumplimiento del objeto y finalidades del presente FIDEICOMISO, los CONSTITUYENTES expresamente y sin reserva de ninguna clase imparten irrevocablemente a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones: **UNO.** Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del FIDEICOMISO. **DOS.** Registrar en legal y debida forma los bienes, derechos, activos y pasivos que correspondan al presente FIDEICOMISO. **TRES.** Administrar los bienes y recursos del patrimonio con el objeto de desarrollar el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo determinado en el cronograma del proyecto aprobado por la JUNTA, y efectuar, siempre que existan los recursos suficientes en el patrimonio autónomo, los desembolsos a que haya lugar para y sin ser taxativos: a) el pago de impuestos, tasas y contribuciones; b) pago de los honorarios a la FIDUCIARIA; y, c) pago de las demás obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO. **CUATRO.** Suscribir los contratos de promesa de compraventa -o de cualquier otro contrato en virtud del cual se prometa transferir el dominio de las ALÍCUOTAS o se reserve las mismas- y sus contratos definitivos. **CINCO.** Recibir los recursos producto del pago del precio de las ALÍCUOTAS y construcción de las UNIDADES, los cuales no podrán ser dispuestos y utilizados en el proyecto hasta que se cumplan los Factores de Equilibrio. Dichos fondos serán depositados en una cuenta aperturada a nombre del fideicomiso en la entidad financiera que designe la Junta del Fideicomiso. Se deja expresa constancia que de no

cumplirse dichos Factores de Equilibrio, se restituirán los recursos existentes a los respectivos PROMITENTES ADQUIRIENTES que los entregaron más los intereses que dichos fondos hubieren generado en dicha cuenta. **SEIS.** Recibir aportes futuros de los CONSTITUYENTES, en especie o en numerario, destinados a la consecución del objeto del presente fideicomiso. Los CONSTITUYENTES podrán disponer que parte de los recursos que entreguen sean destinados a la construcción específica de una o varias unidades de vivienda dentro del proyecto. **SIETE.** De ser el caso, actuar como mandatario no remunerado de los PROMITENTES ADQUIRIENTES, a efectos de administrar los fondos provistos por éstos para la construcción de las UNIDADES en los términos que consten en las respectivas promesas. **OCHO.** Contratar la provisión de bienes y servicios con las personas naturales o jurídicas que corresponda, según le instruya la JUNTA. Se deja expresa constancia de que el FIDEICOMISO no podrá tener empleados bajo régimen laboral, y se limitará a contratar a terceros bajo esquemas de contratación civil o mercantil bajo prestación de servicios. **NUEVE.** Una vez alcanzados los factores de equilibrio, presentar a la JUNTA, cuando esta lo requiera, una terna de personas naturales o jurídicas a fin de que dicha JUNTA designe al Fiscalizador Técnico para el Proyecto, mismo que deberá ser independiente al CONSTRUCTOR y a los CONSTITUYENTES. Los honorarios del fiscalizador no podrán exceder de lo establecido en los estudios de prefactibilidad del proyecto. **DIEZ.** Una vez alcanzados los factores de equilibrio, contratar en representación del Fideicomiso, entre otros, los contratistas encargados de la construcción, consultoría y planificación, fiscalización técnica y la comercialización y ventas de las UNIDADES a construirse con ocasión del desarrollo del Proyecto Inmobiliario, los cuales serán previamente seleccionados por la Junta del Fideicomiso. De igual manera, los términos y condiciones de los contratos, así como los honorarios que se deban pagar a los contratistas seleccionados, serán fijados oportunamente por la JUNTA. **ONCE.** Requerir a los contratistas las garantías y/o pólizas de fiel cumplimiento de contrato o buen uso de recursos *-de ser pertinente-*, de acuerdo con los términos y montos que determine la JUNTA en el momento apropiado. **DOCE.** Supervisar las gestiones de comercialización del proyecto, para lo cual presentará a la JUNTA reportes periódicos de la información que a su vez sea generada por la comercializadora del proyecto. **TRECE.** Iniciar la construcción del Proyecto, una vez alcanzados los Factores de Equilibrio y contratar una Póliza de Seguro que ampare la construcción contra todo riesgo. **CATORCE.** Una vez alcanzados los factores de equilibrio efectuar los desembolsos necesarios para el desarrollo del Proyecto, mismos que se efectuarán bajo la modalidad de

fondo rotativo o cualquier otra que determine la Junta, el cual deberá ser justificado por el Constructor mediante la presentación de planillas, las mismas que previamente deberán contar con el visto bueno del Constructor y del Fiscalizador Técnico. **QUINCE.** Suscribir los documentos que sean necesarios para el buen desarrollo del proyecto, tales como: contratos, declaratoria de propiedad horizontal del Proyecto, licencia de construcción, etc., señalando que, sin perjuicio de ello, el trámite de declaratoria de propiedad horizontal del Proyecto, estará a cargo de la persona que designe la Constructora. Los costos para la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal del proyecto serán de cuenta de los **CONSTITUYENTES PROMOTORES**, conforme consta en el aporte inicial realizado. **DIECISEIS.** En caso de no alcanzarse los Factores de Equilibrio, restituir los bienes fideicomitidos a sus respectivos aportantes, así como devolver los recursos entregados por los **PROMITENTES ADQUIRIENTES**, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. De igual manera en caso de que se cumplieran los Factores de Equilibrio y una vez que culmine el desarrollo del proyecto, proceder con la distribución a los **BENEFICIARIOS**, de los resultados que hubiere generado el Proyecto, de conformidad con lo determinado en la cláusula de Beneficios desarrollada más adelante en este instrumento. **DIECISIETE.** De así instruirlo la Junta, y sólo una vez alcanzados los Factores de Equilibrio, asumir o contraer pasivos u obligaciones, contratar créditos y constituir gravámenes sobre los bienes del patrimonio autónomo exclusivamente en garantía de los créditos contratados por el **FIDEICOMISO**, estando prohibida la constitución de garantías en respaldo de obligaciones de terceros, así como la contratación de créditos por cuenta de terceros. Sin perjuicio de la Fianza Solidaria otorgada por los **CONSTITUYENTES PROMOTORES** en el presente instrumento, se deja constancia de que los **CONSTITUYENTES PROMOTORES** deberán suscribir -como fiadores solidarios- los documentos de crédito suscritos por el **FIDEICOMISO**. **DIECIOCHO.** Dar cumplimiento a cualquier instrucción impartida por la Junta, siempre que las mismas –*al solo criterio de la FIDUCIARIA*- no atenten contra el objeto del **FIDEICOMISO**. **DIECINUEVE.** Declarar terminado y liquidar el presente **FIDEICOMISO** de conformidad a lo dispuesto en el presente contrato.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: FACTORES DE EQUILIBRIO.- UNO. La construcción del Proyecto se iniciará una vez que se hayan cumplido todos los Factores de Equilibrio del Proyecto, mismos que se determinan a continuación: **a.- Equilibrio legal:** se entenderá cumplido una vez que se obtengan todas las autorizaciones legales necesarias para el

desarrollo del PROYECTO, las cuales son: **i)** Registro de Planos; **ii)** Obtención de Licencia de Construcción por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; **iii)** Que se encuentre desocupado el inmueble fideicomitado que se encuentra actualmente arrendado.

b.- Equilibrio técnico: se entenderá cumplido el equilibrio técnico, una vez que se cuente con los siguientes documentos aprobados, por la Junta de Fideicomiso: **i)** el Presupuesto; **ii)** el Cronograma; **iii)** Estudios definitivos estructural, sanitario, eléctrico y telefónico. No obstante dichos documentos serán revisados por fiscalización el momento en que se contrate a la persona.

c.- Equilibrio financiero: se entenderá que existe razonabilidad de equilibrio financiero una vez que se cuente con una estructura financiera adecuada para cubrir razonablemente los costos directos e indirectos del Proyecto, y cubrir oportunamente las obligaciones que se encuentren garantizadas con bienes sobre los cuales se desarrollará el Proyecto, a fin de mitigar los riesgos que todo proyecto inmobiliario tiene. El Presupuesto del Proyecto, los flujos de caja proyectados, y el documento que describa la estructura financiera del Proyecto, serán responsabilidad de la Junta del Fideicomiso y deberán ser entregados por el Constructor a la FIDUCIARIA. La razonabilidad del equilibrio financiero estará dada por los recursos con los que pueda contar el Proyecto, provenientes de ingresos y bienes aportados por: **i)** los CONSTITUYENTES PROMOTORES; **ii)** obligaciones a favor del FIDEICOMISO por concepto de promesas de compraventa suscritas con terceros; **iii)** líneas de crédito a favor del FIDEICOMISO; y, **iv)** cualquier otra fuente de financiamiento que coadyuve al cumplimiento de las obligaciones que directa o indirectamente asuma el FIDEICOMISO.

DOS. Los recursos que el FIDEICOMISO haya recibido de PROMITENTES ADQUIRIENTES serán depositados en una cuenta bancaria que se aperture para el efecto, hasta que el FIDEICOMISO notifique a los PROMITENTES ADQUIRIENTES sobre el cumplimiento de los Factores de Equilibrio y la decisión de la Junta de seguir adelante con el Proyecto o no hacerlo. Los recursos recibidos serán depositados en la misma cuenta o en otra según lo determine la Junta.

TRES. La razonabilidad del cumplimiento de los Factores de Equilibrio deberá ser determinado por la Fiduciaria en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la inscripción de la presente escritura pública en el Registro de la Propiedad. Dentro de dicho plazo, la Junta del FIDEICOMISO deberá tomar la resolución de seguir adelante con el Proyecto o de no continuar con el mismo.

CUATRO. En caso de cumplirse los Factores de Equilibrio y en virtud de ello se tome la resolución de seguir adelante con la construcción del Proyecto, los recursos entregados por los PROMITENTES ADQUIRIENTES serán empleados para la ejecución del mismo. En caso de que no se cumplan los Factores de

Equilibrio y/o se haya tomado la resolución de no seguir adelante con la ejecución del Proyecto, estos recursos serán devueltos a los PROMITENTES ADQUIRIENTES y de ser el caso los intereses que éstos hubieran generado; en este último caso se restituirán adicionalmente los bienes inmuebles, muebles, estudios, asesorías y recursos aportados por los CONSTITUYENTES -a cada uno lo que aportó-.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES Y DEL CONSTITUYENTE INMOBILIARIO.- DOCE. UNO- DERECHOS: DOCE. UNO. UNO- Ceder los derechos y obligaciones en el FIDEICOMISO derivados de su calidad de BENEFICIARIOS, previa autorización de la Junta. **DOCE. UNO. DOS-** Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las instrucciones establecidas en el presente FIDEICOMISO. **DOCE. UNO. TRES-** Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas respecto del FIDEICOMISO con una periodicidad trimestral. **DOCE. UNO. CUATRO-** Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato. **DOCE. DOS- OBLIGACIONES: DOCE. DOS. UNO-** De no existir recursos en el patrimonio del FIDEICOMISO, o de no ser éstos suficientes para el pago de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMISO -obligaciones de cualquier naturaleza-, luego de alcanzados los factores de equilibrio, los CONSTITUYENTES PROMOTORES se obligan por este Contrato a solventar y asumir los costos, gastos y tributos en que deba incurrir el FIDEICOMISO como consecuencia del desarrollo de su objeto. De igual manera, los CONSTITUYENTES PROMOTORES se obligan en virtud del presente instrumento a solventar todo gasto en que tuviere que incurrir el FIDEICOMISO y/o la FIDUCIARIA en caso de instaurarse acciones de carácter judicial, extrajudicial o arbitral como consecuencia de la suscripción de los documentos o contratos relacionados con el FIDEICOMISO. Todo lo anterior, se establece sin perjuicio de la Fianza Solidaria otorgada por los CONSTITUYENTES PROMOTORES, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. **DOCE. DOS. DOS-** De ser el caso, informar por escrito a la FIDUCIARIA respecto de la cesión de sus derechos personales en el FIDEICOMISO. **DOCE. DOS. TRES-** Informar por escrito a la FIDUCIARIA, en forma inmediata, sobre cualquier hecho o evento que produzca, directa o indirectamente, cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodeen al objeto del presente FIDEICOMISO y/o a los bienes fideicomitados. **DOCE. DOS. CUATRO-** Prestar a la FIDUCIARIA toda la colaboración y entregar toda la documentación que ésta solicitare, y

que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato, así como asistir a las reuniones que ésta convoque. Las citadas convocatorias se realizarán con horas de anticipación. **DOCE. DOS. CINCO-** Los CONSTITUYENTES está prohibidos de celebrar por si o por interpuesta persona contrato que prometan o reserven realizar la venta de las unidades del FIDEICOMISO. Así mismo están prohibidos de recibir recursos por tal motivo de parte de los PROMITENTES ADQUIRIENTES. **DOCE. DOS. SEIS.-** Cumplir con los términos del presente contrato y los demás previstos en la Ley y Reglamentos pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: FIANZA SOLIDARIA.- Por este instrumento público los CONSTITUYENTES PROMOTORES, de forma expresa, se constituyen en fiadores solidarios de todas las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO en virtud del cumplimiento de las instrucciones de este contrato y las que imparta la Junta, sea que las mismas provengan de la obtención de créditos, la contratación de terceros para el desarrollo del Proyecto, pago a proveedores, pago de los tributos que graven al FIDEICOMISO y sus bienes, adquisición de bienes, la suscripción de contratos de promesa de compraventa y compraventa definitiva, y en general por cualquier obligación contraída por el FIDEICOMISO instruida por este contrato o por disposición de la Junta. Los CONSTITUYENTES PROMOTORES renuncian al beneficio excusión.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- CATORCE. UNO- DERECHOS: CATORCE. UNO. UNO- Recibir puntualmente las sumas de dinero a que tenga derecho por concepto de honorarios según lo establecido en el presente contrato, estando facultada a debitar del patrimonio autónomo los recursos suficientes para el pago de los mismos. **CATORCE. UNO. DOS-** Renunciar a su calidad de FIDUCIARIA en los casos previstos en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato, de conformidad a lo previsto en el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios. **CATORCE. UNO. TRES-** Realizar exclusivamente las gestiones encomendadas en virtud del presente contrato, dentro de los límites establecidos en el mismo y en las normas jurídicas pertinentes, no estando obligada al cumplimiento de obligaciones e instrucciones tácitas o diferentes de las impartidas en el presente Contrato. **CATORCE. UNO. CUATRO-** Abstenerse de realizar actos, operaciones, negocios contratos con cargo al patrimonio autónomo, que a su solo criterio la coloquen en situación de conflicto de intereses con respecto a las partes del presente contrato. **CATORCE.**

UNO. CINCO- Solicitar a los **CONSTITUYENTES** toda la documentación necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato.

CATORCE. UNO. SEIS- Los demás reconocidos por las normas jurídicas aplicables y el presente contrato.

CATORCE. DOS- OBLIGACIONES: CATORCE. DOS. UNO- Dar a los bienes fideicomitidos y a los recursos que reciba, el destino específico para el cumplimiento del objeto y finalidades de este FIDEICOMISO.

CATORCE. DOS. DOS- Rendir cuentas de su gestión a los **CONSTITUYENTES**, trimestralmente y al terminar el presente contrato, mediante envío a las direcciones registradas en el presente contrato. Dichas cuentas deberán ser aprobadas en un plazo de diez (10) días hábiles desde la fecha de su recepción, pasado el cual sin que se formulen objeciones por escrito o se soliciten expresamente aclaraciones a las mismas, se entenderán aprobadas a satisfacción.

CATORCE. DOS. TRES- Ejercer la representación legal del FIDEICOMISO.

CATORCE. DOS. CUATRO- Comunicar a los **CONSTITUYENTES**, sobre cualquier hecho o información relevante relacionada al FIDEICOMISO, desde el momento en que tal hecho ocurre o desde que tuviera información al respecto.

CATORCE. DOS. CINCO- Mantener los bienes y recursos fideicomitidos separados de los demás de su propiedad y de otros FIDEICOMISOS que administre.

CATORCE. DOS. SEIS- De existir los recursos en el patrimonio autónomo, pagar todos los gastos y tributos que generaren los bienes del patrimonio autónomo, tales como pero sin ser restrictivos: tributos, servicios públicos, contribuciones o expensas, etc. que generaren individual o conjuntamente los bienes fideicomitidos. En caso de que se expidan normas que modifiquen los mencionados tributos y sus respectivos parámetros de cálculo, la Junta del Fideicomiso definirá la solución que debe plantearse, para el pago de dichos rubros.

CATORCE. DOS. SIETE- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del presente FIDEICOMISO, atendiendo a las instrucciones impartidas en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: ALCANCE DE LAS RESPONSABILIDADES DE LA FIDUCIARIA.- Los **CONSTITUYENTES** declaran de manera expresa conocer y aceptar que las obligaciones de la FIDUCIARIA son obligaciones de medio y no de resultado, limitadas exclusivamente al cumplimiento de las instrucciones impartidas en forma expresa en este contrato, por lo que ni la FIDUCIARIA, ni la celebración del presente contrato de FIDEICOMISO, garantizan los resultados esperados del mismo, o el éxito del desarrollo del Proyecto materia del presente contrato. Por lo tanto, los **CONSTITUYENTES** exoneran a la FIDUCIARIA, sus representantes, funcionarios o

empleados, de toda responsabilidad en relación al cumplimiento de los resultados esperados y que se obtengan en virtud de este contrato. La FIDUCIARIA y sus funcionarios no tienen ni tendrán responsabilidad alguna respecto de la calidad y desarrollo de la construcción del Proyecto así como del tiempo de entrega, obligándose exclusivamente a la supervisión y control de las mismas en los términos señalados en el presente contrato. Los CONSTITUYENTES señalan en forma expresa que la FIDUCIARIA no asumirá bajo ningún concepto el costo ni será responsable por el pago de impuestos, imposiciones, gravámenes u obligaciones derivadas del FIDEICOMISO y sus bienes, así como por la defensa del patrimonio autónomo, los cuales estarán a cargo de los CONSTITUYENTES. Asimismo, se deja expresa constancia que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables de la provisión de recursos para el desarrollo del Proyecto -sin perjuicio de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato-, no estando obligados a aportar valor alguno para dicha finalidad. Los CONSTITUYENTES exoneran a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por su actuación en cumplimiento a cualquier reforma al ordenamiento jurídico vigente aplicable al presente contrato, así como por la expedición de cualquier norma que pudiere afectar al presente contrato. En caso de generarse costos, gastos o tributos a cargo del patrimonio autónomo como consecuencia de estas reformas o expedición de normas jurídicas aquí señaladas, los recursos para el pago de los mismos provendrán del propio patrimonio autónomo y, ante ausencia o insuficiencia de dichos recursos, serán proporcionados al FIDEICOMISO por quien determine la Junta luego del respectivo análisis. De conformidad con lo establecido en este contrato, la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna por la custodia, cuidado ni mantenimiento del bien, por cuanto éstas se las ejercerá según se detalla en la cláusula octava del presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS.- Los BENEFICIARIOS podrán ceder sus derechos sobre el FIDEICOMISO. En caso de ceder sus derechos, deberá también obtener el consentimiento del cesionario de subrogarse en sus obligaciones. Podrán realizarse cesiones parciales o sobre derechos específicos del fideicomiso, tales como el derecho a recibir la restitución de inmuebles del proyecto o el derecho a participar de los resultados del mismo. Para que dichas cesiones se entiendan perfeccionadas, deberán contar con la aprobación de la Junta de Fideicomiso, realizarse en legal y debida forma y ser aceptadas por la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: JUNTA DEL FIDEICOMISO.- UNO. El FIDEICOMISO contará con una Junta, la cual se reunirá periódicamente de manera ordinaria, y en forma extraordinaria cuando uno de sus miembros la convoque. **DOS.** Las convocatorias a la Junta se podrán efectuar verbalmente, por escrito, o vía correo electrónico, con por lo menos cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha de celebración de la misma. Las Juntas se realizarán en las oficinas de la FIDUCIARIA o en un lugar determinado de común acuerdo entre sus miembros. **TRES.** Los miembros con derecho a voto podrán delegar su representación en la Junta por medio de carta - poder. **CUATRO.** La Junta estará integrada de la siguiente manera: Un representante de cada uno de los Constituyentes Promotores y un representante de la FIDUCIARIA con derecho a voz y veto. Dicho veto consistirá en oponerse a la toma de decisiones ilegales o que vayan en contra de lo dispuesto expresamente en este contrato, según su criterio. **CINCO.** Para la toma de decisiones de la Junta se requerirá, inicialmente y hasta alcanzar los factores de equilibrio del voto de todos los miembros de la Junta con derecho a voto, caso contrario las decisiones de ésta no surtirán efecto. Posteriormente y luego de alcanzados los factores de equilibrio, las decisiones de la Junta serán tomadas por mayoría simple de sus integrantes. **SEIS.** Para que la Junta se encuentre válidamente instalada será necesaria la representación de todos sus miembros con derecho a voto *—por si mismos o a través de un apoderado-* y de la FIDUCIARIA. **SIETE.** Las actas deberán ser suscritas por todos los miembros de la Junta, y su archivo y custodia estarán a cargo de la FIDUCIARIA. Se deja expresa constancia y así las partes lo aceptan, que la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna respecto de las decisiones que adopte e imparta la Junta, en especial por los resultados e implicaciones que puedan tener para el FIDEICOMISO en relación al Proyecto y su desarrollo. No obstante lo indicado la FIDUCIARIA asesorará a los integrantes de la Junta respecto a las decisiones tomadas, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso y en virtud de la experiencia adquirida en cuestiones de índole inmobiliarias y fiduciarias. **OCHO.** La Junta válidamente instalada tendrá las siguientes facultades: **A.** En general, determinar la contratación de las personas naturales o jurídicas necesarias para el desarrollo y ejecución del Proyecto, en los términos y condiciones que establezca. En particular, contratar la construcción, fiscalización técnica, gerencia de proyecto e instruir la contratación de los respectivos contratistas en los términos y condiciones que determine, así como designar, sus reemplazos, en caso de requerir. Determinación la contratación además del derrocamiento de las construcciones existentes actualmente en el inmueble fideicomitado luego de alcanzados los factores de

equilibrio. **B.** Determinar el monto de los desembolsos a ser entregados al Constructor, así como sus políticas y condiciones específicas. **C.** Conocer y aprobar el Presupuesto y Programación de Obra del Proyecto, el Cronograma preparado por el Constructor; así como los Flujos y Plan Financiero elaborados por el Constructor. **D.** Aprobar la contratación de créditos, así como el otorgamiento de garantías en caución de las obligaciones contratadas por el FIDEICOMISO. Se deja claramente establecido que está prohibida la contratación de créditos por cuenta de terceros, así como la constitución de gravámenes en garantía de obligaciones de terceros. **E.** Determinar las instrucciones del régimen de manejo del Proyecto en lo relacionado a las políticas de venta, comercialización y publicidad del Proyecto, así como cualquier aspecto relacionado con el mismo. **F.** Adoptar los correctivos necesarios cuando existan demoras o anomalías en el desarrollo de las obras efectuadas por el Constructor, previo visto bueno del Fiscalizador. **G.** Dictar las instrucciones que fueren necesarios para la ejecución del Proyecto y desarrollo del objeto del presente contrato. **H.** Resolver acerca de cualquier situación que no esté expresamente prevista en el presente contrato, así como absolver por escrito las consultas que le presente la FIDUCIARIA. **I.** Designar a la Fiduciaria Sustituta, de ser el caso. **J.** En general, tendrá las más amplias facultades para decidir, establecer e instruir respecto a la buena marcha del Proyecto y del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: VIGENCIA.- El presente FIDEICOMISO tendrá la duración que sea necesaria para que se cumplan los objetivos propuestos por los CONSTITUYENTES, hasta la fecha en la que la Junta decida lo contrario, sin que este plazo pueda exceder el máximo señalado en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: TERMINACIÓN ANTICIPADA.- El FIDEICOMISO podrá terminar anticipadamente por cualquiera de las siguientes causas: **UNO.** Si la falta de recursos en el patrimonio autónomo o su entrega por parte de los CONSTITUYENTES, impiden el cumplimiento de las instrucciones del FIDEICOMISO. **DOS.** Si se vuelve imposible el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, según lo determine la JUNTA DEL FIDEICOMISO. **TRES.** Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FIDEICOMISO. **CUATRO.** Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA, los CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS. **CINCO.** Por las demás causales establecidas en las normas jurídicas aplicables. A la terminación del FIDEICOMISO por cualquiera de las causales previstas en el Ley y en el presente

contrato, y siempre que no existan pasivos ni obligaciones pendientes, por instrucción expresa impartida en virtud de la suscripción de ésta escritura pública, la FIDUCIARIA restituirá los bienes del patrimonio autónomo a los BENEFICIARIOS a prorrata de su participación. Si a la fecha de terminación existieran pasivos en el FIDEICOMISO, los CONSTITUYENTES PROMOTORES se obligan a asumirlos en su totalidad, lo cual es expresamente aceptado e instruido por los CONSTITUYENTES PROMOTORES en virtud de la suscripción de la presente escritura pública, renunciando a formular reclamos en contra del FIDEICOMISO y de la FIDUCIARIA por el cumplimiento de esta instrucción.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: RÉGIMEN DE BENEFICIOS.- Son BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO, los CONSTITUYENTES, en los siguientes términos: **UNO.-** Hasta la finalización y liquidación del proyecto los aportes efectuados por los CONSTITUYENTES PROMOTORES y el CONSTITUYENTE INMOBILIARIO serán restituidos en su totalidad, siempre que existan en el FIDEICOMISO los recursos necesarios para el efecto. La restitución que debe hacerse a favor del CONSTITUYENTE INMOBILIARIO se hará según el cronograma y la valoración entregada a la FIDUCIARIA y aceptada por los CONSTITUYENTES por los bienes inmuebles aportados, que consta en el documento suscrito por las partes en esta misma fecha. En caso de no existir recursos suficientes para restituir los aportes en su totalidad, se le restituirá los valores que corresponda, en función de lo antes establecido. Los CONSTITUYENTES podrán hacer nuevos aportes al FIDEICOMISO. **DOS.-** Adicionalmente los CONSTITUYENTES PROMOTORES recibirán, en partes iguales, como beneficio del presente FIDEICOMISO las utilidades, de existir, y una vez desarrollado el objeto del FIDEICOMISO, realizadas las restituciones que correspondan y previo a la liquidación y terminación del mismo, los bienes, activos, contingentes o ganancias en general que hubiere generado el FIDEICOMISO. Por el contrario, de haberse generado pérdidas, deberán asumirlas de igual manera. Dichos porcentajes podrán variar en función de los aportes realizados efectivamente al fideicomiso. **TRES.- CUATRO.-** Las partes acuerdan que los beneficios o activos del FIDEICOMISO, de existir acuerdo entre las partes, podrán ser distribuidos en bienes del Proyecto, en los términos y condiciones que para el efecto expresamente imparta la JUNTA.

CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA: RENDICIÓN DE CUENTAS.- La FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión a los BENEFICIARIOS, de manera trimestral y a la finalización del presente FIDEICOMISO. Estas rendiciones de cuentas deberán cumplir con los requerimientos establecidos para el efecto en las normas legales aplicables, y serán enviadas a las direcciones establecidas en el presente Contrato. Dichas cuentas deberán ser aprobadas en un plazo de diez (10) días hábiles desde la fecha de su recepción, pasado el cual sin que se formulen objeciones por escrito o se soliciten expresamente aclaraciones a las mismas, se entenderán aprobadas a satisfacción. Sin perjuicio de lo anterior, la FIDUCIARIA enviará en forma mensual a los BENEFICIARIOS, informes sobre hechos relevantes relacionados con el Proyecto, que hubieran tenido lugar.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.- A la terminación del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, que tendrá la duración necesaria para ese fin, dejando constancia de lo siguiente: **UNO.** Que se encuentren totalmente pagados los tributos del FIDEICOMISO, los honorarios de la FIDUCIARIA que se hubieren causado, los gastos de administración, terminación, liquidación del FIDEICOMISO, y cualquier otro que haya sido contratado o ejecutado por la FIDUCIARIA. **DOS.** La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión a los BENEFICIARIOS, enviando las comunicaciones correspondientes a las direcciones determinadas para notificaciones en el presente contrato. Queda expresamente señalado que dichas cuentas se entenderán aprobadas a total satisfacción de los BENEFICIARIOS, si no son objetadas por éstos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación. **TRES.** Luego de transcurridos los diez (10) días señalados en el numeral precedente, se procederá a la terminación y liquidación del FIDEICOMISO, para lo cual las partes autorizan expresamente a la FIDUCIARIA para que por sí sola, y sin necesidad de autorización adicional alguna, realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar la terminación y liquidación del presente FIDEICOMISO. **CUATRO.** Transcurrido el plazo señalado en el numeral precedente, la FIDUCIARIA levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO. **CINCO.** Si cualquier parte no estuviere de acuerdo

con la rendición de cuentas presentada por la FIDUCIARIA, podrá hacer constar en el Acta de Liquidación, dentro del plazo mencionado en el numeral dos de la presente cláusula, las salvedades que considere necesario efectuar. Hasta que se resuelvan las divergencias entre las partes, por arreglo directo o por laudo arbitral, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse, sin perjuicio de lo cual la FIDUCIARIA no estará obligada al cumplimiento de las obligaciones determinadas en el presente contrato, quedando exenta de toda responsabilidad por tal motivo. **SEIS.** De existir pasivos a cargo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación y previo a la restitución de los bienes o recursos del patrimonio autónomo, los CONSTITUYENTES asumirán dichos pasivos en forma total, a prorrata de su participación y en forma solidaria. Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMISO podrá vender los bienes del patrimonio autónomo o entregarlos en dación en pago para pagar los pasivos y obligaciones contraídas.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA: RENUNCIA Y REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA, PROCEDIMIENTO.- La FIDUCIARIA cesará en sus funciones en los siguientes casos: **VEINTITRÉS. UNO-** Por falta de pago por parte de los CONSTITUYENTES de los honorarios pactados en el presente Contrato. **VEINTITRÉS. DOS-** Por disolución de la FIDUCIARIA o quiebra; **VEINTITRÉS. TRES-** Por renuncia de la FIDUCIARIA, presentada a la Junta. **VEINTITRÉS. CUATRO-** Por remoción arbitral de la FIDUCIARIA. **VEINTITRÉS. CINCO-** Por acuerdo unánime entre la BENEFICIARIA y la FIDUCIARIA. **VEINTITRÉS. SEIS-** En los casos previstos en la normativa aplicable. En caso de producirse una cualquiera de las situaciones determinadas anteriormente, la Junta deberá designar, dentro del plazo máximo de treinta (30) días hábiles de producida dicha circunstancia, a una fiduciaria sustituta. La FIDUCIARIA saliente deberá realizar una rendición de cuentas comprobadas, debiendo entregar a la nueva fiduciaria la documentación relevante del FIDEICOMISO –*informes, balances, declaraciones de impuestos, etc.*- así como los bienes del patrimonio autónomo, siempre y cuando no estén entregados en comodato precario o se hubiere delegado su custodia.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA: GASTOS.- Todos los costos, gastos, tributos y honorarios que se generen de la administración del FIDEICOMISO previo al cumplimiento de los Factores de Equilibrio, serán cubiertos con recursos aportados por los CONSTITUYENTES PROMOTORES; una vez alcanzados los mencionados Factores, dichos rubros serán cubiertos con recursos del patrimonio autónomo, sin que deban

reembolsarse los gastos previamente efectuados por parte de los CONSTITUYENTES, no obstante lo cual, de no existir o de ser éstos insuficientes, los CONSTITUYENTES PROMOTORES se obligan a pagar o proveer a la FIDUCIARIA los recursos suficientes para dichos pagos, al solo requerimiento escrito por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no proveerse los recursos para dichos pagos, la FIDUCIARIA quedará liberada y exonerada de hacerlo, no siendo bajo ningún concepto su obligación contratar tales servicios con recursos propios si es que los CONSTITUYENTES no los proveen, en cuyo caso desde ya queda exenta de toda responsabilidad.

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA: RÉGIMEN TRIBUTARIO.- Los impuestos, sean estos directos o indirectos, tasas, contribuciones especiales, y demás gravámenes que se causen como consecuencia del presente contrato, serán pagados por el FIDEICOMISO con recursos del patrimonio autónomo, y en caso de no existir o ser éstos insuficientes, con los provenientes de los CONSTITUYENTES. De conformidad a lo dispuesto en el artículo cincuenta y cinco (55) del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, las partes de manera expresa y voluntaria acuerdan que, en el evento de que el fideicomiso mercantil genere beneficios o rendimientos y éstos sean distribuidos en favor de los BENEFICIARIOS de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima del presente Contrato, será responsabilidad de éstos liquidar y pagar el impuesto a la renta, eximiendo expresamente a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de dicha responsabilidad. La FIDUCIARIA presentará la declaración informativa del impuesto a la renta sin establecer el impuesto causado, con la periodicidad establecida en las disposiciones tributarias pertinentes y vigentes. Los CONSTITUYENTES por medio de este contrato se obligan solidariamente para con el FIDEICOMISO a pagar a la administración tributaria correspondiente, todos aquellos tributos que se generen en el desarrollo del presente negocio fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA: HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA.- SUDAMERICANA S.A. tendrá derecho a percibir por concepto de honorario por su gestión en calidad de FIDUCIARIA y representante legal del FIDEICOMISO, los valores que se detallan a continuación, mismos que serán pagados por los CONSTITUYENTES PROMOTORES. Se deja establecido en caso de no pago de dichos honorarios los CONSTITUYENTES se responsabilizan del mismo en forma solidaria: **VEINTISÉIS. UNO- Honorarios por Asesoría, Estructuración y Constitución del Fideicomiso:** La

cantidad de MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (US\$ 1800), pagaderos previamente a la suscripción de la presente escritura pública. En caso de no alcanzarse los factores de equilibrio este honorario será cubierto por los Constituyentes Promotores de sus aportes. **VEINTISÉIS. DOS- Honorarios por Administración Fiduciaria: VEINTISÉIS. DOS. UNO-** A partir de la firma de este contrato y hasta alcanzar los factores de equilibrio, un honorario mensual fijo de CUATROCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (US\$ 400.00); **VEINTISÉIS. DOS. DOS-** Una vez iniciada la Construcción y durante la ejecución del proyecto, un honorario variable equivalente al UNO PUNTO CINCO por ciento (1,5%), de los costos directos del proyecto, calculado sobre las planillas fiscalizadas y liquidadas mensualmente. **VEINTISEIS. DOS. TRES-** Terminada la construcción y hasta la liquidación del Fideicomiso, la Fiduciaria percibirá un honorario fijo mensual de mantenimiento equivalente a cuatrocientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD 400,00). Los honorarios antes referidos serán pagados por mes vencido y dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la recepción de la factura correspondiente. Este honorario podrá ser debitado por la FIDUCIARIA del patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, en caso de no pago de la factura dentro del plazo antes señalado. El retraso en el pago de los honorarios causará la máxima tasa de interés legal por mora. Las partes declaran conocer y aceptan que la falta de pago de honorarios exime a la FIDUCIARIA del cumplimiento de las instrucciones contractuales y legales, mientras se encuentren impagos los referidos honorarios, renunciando a formular reclamos en contra de la FIDUCIARIA y sus funcionarios en tal sentido, sin perjuicio de lo cual la FIDUCIARIA podrá renunciar a dicha calidad en caso de falta de pago de sus honorarios y los gastos en los que hubiere incurrido en el desarrollo de su gestión. Estos valores no incluyen el impuesto al valor agregado (IVA), los gastos de constitución, legalización, terminación y liquidación del FIDEICOMISO, ni la defensa de los intereses del mismo, en caso de que éstos se vean afectados por las acciones de terceros. Para la defensa de los intereses del fideicomiso la Junta del Fideicomiso podrá contratar una firma de servicios legales, si se considera necesario. La FIDUCIARIA o la firma que ésta designe percibirá un honorario a ser fijado de común acuerdo en sesión de Junta, por cada escritura promesa de compraventa y de compraventa definitiva de las unidades del proyecto que realice, honorarios a cargo de los compradores. De igual forma si se transfiere el dominio de los inmuebles a cualquier otro título. Los compradores deberán sufragar además los gastos e impuestos que la celebración de dichas escrituras generen. Así

mismo por la elaboración de los contratos accesorios que sean necesarios para el desarrollo del proyecto.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA: NOTIFICACIONES.- La correspondencia y todo tipo de notificación relacionada con la ejecución del presente Contrato, deberá hacerse a las siguientes direcciones fijadas por los comparecientes: **a. CONSTITUYENTES PROMOTORES:** Av. De los Pinos dieciocho sesenta y dos y Francisco Uribe, Quito; **b. CONSTITUYENTE INMOBILIARIO:** Av. Amazonas quinientos noventa y República esquina, Quito; **c. FIDUCIARIA:** Av. Orellana y Amazonas, edificio Torre Azul, piso quinto, oficina quinientos dos, Quito. Las partes se obligan a notificar por escrito, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, cualquier cambio o modificación en las direcciones señaladas en esta cláusula, o situaciones respecto al fideicomiso que ameriten el conocimiento de las partes. A falta de tal notificación, se entenderá que no ha ocurrido cambio de domicilio y que por tanto la entrega de los informes, notificación, citación o comunicación en el lugar que constare registrado, se ha realizado válidamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA: DECLARACIONES.- Los CONSTITUYENTES declaran bajo juramento lo siguiente: **a.-** Que no se hallan incurso en ninguna de las prohibiciones determinadas en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables. **b.-** Que el Fideicomiso que constituye así como la transferencia de sus bienes al patrimonio autónomo, no tienen causa u objeto ilícito y que a través de su realización no pretende perjudicar e irrogar daños a terceros, en especial a sus acreedores. **c.-** El CONSTITUYENTE INMOBILIARIO declara que sobre el bien que transfiere al FIDEICOMISO no pesa ninguna limitación de dominio, gravamen ni vicio que limite su transferencia como consta del certificado de gravámenes que se adjunta como habilitante; así mismo, se obliga a amparar al FIDEICOMISO, a su FIDUCIARIA, a los BENEFICIARIOS y a terceros en general, en el dominio y posesión pacífica del bien que transfiere y a responder de los defectos ocultos de este. **d.-** El CONSTITUYENTE INMOBILIARIO declara que el inmueble que transfiere al Fideicomiso tiene origen y objeto lícito, que ha sido adquiridos legítimamente, que tiene plena y absoluta capacidad para disponer del mismo, que no proviene de actividades relacionadas o vinculadas con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o de estupefacientes y que está libre de todo gravamen, prohibición de enajenar o

limitación de dominio alguna. e.- Los CONSTITUYENTES declaran conocer que SUDAMERICANA S.A. comparece a la suscripción de la presente escritura pública en la buena fe de la veracidad de las declaraciones contenidas en éste instrumento y de la licitud de los términos que han solicitado se incluya en este contrato fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.- Los comparecientes aceptan el contenido íntegro del presente contrato, ratificándose en todas y cada una de sus cláusulas, renunciando a formular reclamos en contra de su validez y aplicación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: INSCRIPCIÓN.- Los comparecientes autorizan a la FIDUCIARIA o a quien esta expresamente designe para obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad respectivo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: REFORMAS AL CONTRATO DE FIDEICOMISO.- Por expreso acuerdo de las partes el presente contrato podrá ser reformado exclusivamente por todos quienes ostenten la calidad de BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO. Si los CONSTITUYENTES cedieren los derechos de BENEFICIARIO que tiene en relación al FIDEICOMISO no será necesaria su comparecencia para cualquier modificación del presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS Y DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES.- La suscripción del presente contrato no implica responsabilidad alguna ni garantía sobre el objetivo y finalidad del contrato por parte de la Superintendencia de Compañías y de los miembros del Consejo Nacional de Valores.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: CUANTÍA.- La cuantía del presente contrato es por su naturaleza indeterminada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: JURISDICCIÓN.- El FIDEICOMISO se somete a la legislación vigente de la República del Ecuador. Toda controversia o diferencia derivada de este contrato será resuelta con la asistencia de un mediador del Centro de

Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito. Si el procedimiento de mediación no diere resultado favorable para cualquiera de las partes en el plazo de diez días calendario a contarse desde su inicio, pudiendo prorrogarse por mutuo acuerdo este plazo, entonces las partes renuncian fuero y domicilio, y acuerdan someter sus controversias a la resolución de un Tribunal de Arbitraje que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito y las siguientes normas: **a)** Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; **b)** Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral; **c)** Para la ejecución de medidas cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar el auxilio de los funcionarios públicos judiciales, policiales y administrativos sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno; **d)** El Tribunal Arbitral estará integrado por tres árbitros; **e)** El procedimiento arbitral será confidencial; **f)** Los árbitros deberán decidir en derecho; y, **g)** El lugar del arbitraje será en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito. La reconvenición, de haberla, se someterá igualmente al arbitraje.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.- Se agregan al presente instrumento, como documentos habilitantes, los siguientes: **i)** Copia del certificado de gravámenes del bien que se aporta; **ii)** Copias de las cédulas, certificados de votación de los representantes de los **CONSTITUYENTES PROMOTORES**, del **CONSTITUYENTE INMOBILIARIO** y del representante de la **FIDUCIARIA**; y, **iii)** Poderes o Nombramientos de los representantes legales del **CONSTITUYENTE PROMOTOR** y de la **FIDUCIARIA**. Anteponga y agregue

Usted Señor Notario las demás cláusulas necesarias para el perfeccionamiento de esta escritura pública.