



DEPARTAMENTO DE POSGRADOS

**“ Análisis y Evaluación de Riesgos en la Hipoteca y en el
Fideicomiso Mercantil en Garantía de Bienes Inmuebles
basado en ISO 31000”**

**PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE MAGISTER EN CONTABILIDAD
Y FINANZAS CON MENCIÓN EN GERENCIA Y PLANEAMIENTO
TRIBUTARIO**

AUTORA:

ROSSANA ISABEL MORA SERRANO

DIRECTOR:

OCHOA AREVALO PAUL ADRIAN

CUENCA, ECUADOR

2014

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Dios, el que me ha dado fortaleza para superar mis obstáculos y por darme protección durante este trayecto de vida. A mis padres, quienes con su amor y apoyo incondicional me han ayudado a salir adelante en los retos que se me han presentado en mi formación profesional y a lo largo de mi vida. Y a mis hermanos, Diego y Ma. Augusta, que con su paciencia y sus valiosos consejos me han ayudado con el aporte de brillantes ideas y por demostrarme la fe que tienen en mí.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por darme las fuerzas necesarias para salir adelante y con que su inmenso amor me ha iluminado en las decisiones tomadas en mi vida.

A mis padres, por ser el apoyo en mis momentos más difíciles y compartir mis alegrías, quienes con su maravilloso ejemplo, me han inculcado valores para mi crecimiento tanto personal como profesional.

A mi hermano Diego, por creer siempre en mí y estar a mi lado en mis buenos y malos momentos.

Finalmente, a mi director Ing. Paúl Ochoa, por toda la colaboración brindada durante la elaboración de este trabajo de investigación.

RESUMEN

En el sector financiero de la ciudad de Cuenca, aproximadamente el 75%¹ acostumbra a utilizar la hipoteca como garantía para conceder créditos. Las entidades utilizan esta figura para asegurarse en caso que existiere incumplimiento de la obligación por parte del Deudor. Sin embargo, no se considera el uso del fideicomiso mercantil como una opción, el mismo que puede ser estructurado para garantía de bienes inmuebles.

Es por esto que el presente trabajo tiene como finalidad realizar un análisis de riesgos en el proceso del uso de la hipoteca que se maneja en la actualidad; y en un segundo paso, analizar los mismos riesgos mediante el uso del producto del fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles como una alternativa para recuperar la cartera vencida con menor riesgo y mayor agilidad.

El estudio termina con un análisis comparativo de las diferentes matrices de riesgos entre ambos tipos de garantía y su porcentaje de efectividad según el tipo de garantía.

PALABRAS CLAVE

Proceso de ejecución, remate, proceso de realización, hipoteca, fideicomiso mercantil, avalúo, bienes inmuebles, riesgos, Institución Financiera (IFI).

¹ Este valor se obtuvo mediante una encuesta vía telefónica a veinte entidades del sector financiero de la ciudad de Cuenca que conceden créditos para vivienda. Únicamente cinco de ellos utilizan el fideicomiso como garantía.

ABSTRACT

In the financial district of the city of Cuenca, about 75%¹ tend to use mortgage as collateral to lend money. The financial entities use this figure to ensure the debtor does not fail to comply with the obligation. However, a mercantile trust is not considered an option, yet it can be structured to guarantee movable property. That is why this paper aims to conduct a risk analysis in the process of mortgage use as it is handled at present; and in a second step, analyzes the same risks through the use of the proceeds of mercantile trust as movable property collateral by way of an alternative to recover overdue loans with less risk and greater agility.

The study concludes with a comparative analysis of different risk matrices among the two types of warranty and the percentage of effectiveness according to the type of collateral.

KEYWORDS: Implementation process, auction, undertaking process, mortgage, mercantile trusts, appraisal, movable property, risks, Financial Institution (FI).

¹ This percentage was obtained through a telephone survey to twenty institutions in the financial district of the city of Cuenca which grant housing loans. Only five of them use trust as collateral.




Translated by,
Lic. Lourdes Crespo

INDICE DE CONTENIDO

<i>DEDICATORIA</i>	iii
<i>AGRADECIMIENTOS</i>	iv
<i>RESUMEN</i>	v
<i>PALABRAS CLAVE</i>	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
<i>KEYWORDS</i>	vi
<i>INDICE DE FIGURAS, TABLAS Y ANEXOS</i>	ix
1. INTRODUCCION.....	1
1.1 ANTECEDENTES.....	1
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	2
1.3 OBJETIVOS DEL PROYECTO	2
1.3.1 Objetivo General	2
1.3.2 Objetivos Específicos.....	2
2. CAPITULO I: MATERIALES Y METODOS	4
2.1 DISEÑO DEL MUESTREO O EXPERIMENTOS Y ANÁLISIS ESTADÍSTICOS.....	4
3. CAPITULO II: RESULTADOS.....	6
ASPECTOS GENERALES, DEFINICION Y CARACTERISTICAS DE LAS GARANTIAS.	6
3.1 HIPOTECA.....	6
3.1.1 Definición	6
3.1.2 Características de la hipoteca	6
3.2 FIDEICOMISO MERCANTIL.....	7
3.2.1 Definición	7
3.2.2 Características del fideicomiso mercantil:	8
3.2.3 Intervinientes del contrato de fideicomiso mercantil	9
3.3 FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA	10
3.3.1 Definición	10
3.3.2 Intervinientes	11
3.3.3 Ventajas del fideicomiso mercantil en garantía.....	11
3.3.4 Ventajas comparativas del fideicomiso mercantil en garantía con la garantía hipotecaria	13

3.4	IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS EN LAS GARANTIAS.....	13
3.4.1	Comunicación y consulta de riesgos	14
3.4.2	Establecimiento de objetivos y contexto	15
3.4.3	Evaluación de los riesgos	17
3.4.4	Tratamiento a los riesgos.....	18
3.4.5	Seguimiento y revisión	19
3.5	PROCESO DE GESTION DE RIESGOS EN LA HIPOTECA Y FIDEICOMISO EN GARANTIA DE BIENES INMUEBLES.....	20
3.5.1	Comunicación y consulta de riesgos	20
3.5.2	Establecimiento de contexto y objetivos	20
3.5.3	Evaluación de riesgos.....	21
3.5.4	Tratamiento a los riesgos.....	23
4.	CAPITULO III: DISCUSION	24
4.1	EVIDENCIA DE LA EFECTIVIDAD DEL TIPO DE GARANTIA EN LOS RIESGOS DEL PROCESO DE EJECUCION.....	24
4.1.1	Reporte de cartera de instituciones que garantizan con hipoteca y fideicomiso.....	24
4.1.2	Resultados matriz de riesgos	28
4.1.3	Análisis en tiempos del proceso de ejecución de las instituciones con hipoteca y fideicomiso	35
5.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	44
6.	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	46
7.	ANEXOS	47

INDICE DE FIGURAS, TABLAS Y ANEXOS**FIGURAS**

Figura 1. ISO 31000	14
Figura 2. Matriz de evaluación de riesgos	23
Figura 3. Mapa de riesgos de hipoteca	31
Figura 4. Mapa de riesgos de fideicomiso	32
Figura 5. Gráfica de tiempos del proceso de ejecución en la hipoteca	39
Figura 6. Gráfica de tiempos del proceso de ejecución en el fideicomiso.....	40
Figura 7. Comparación en tiempos de las garantías en el proceso de ejecución	42

TABLAS

Tabla 1. Ventajas del fideicomiso con respecto a la hipoteca	13
Tabla 2. Objetivos estratégicos	20
Tabla 3. Tipo de riesgos.....	21
Tabla 4. Probabilidad	21
Tabla 5. Impacto.....	21
Tabla 6. Volumen de créditos de vivienda	24
Tabla 7. Composición de la cartera vencida de créditos	25
Tabla 8. Composición de provisiones.....	26
Tabla 9. Total cartera vivienda.....	26
Tabla 10. Cartera de créditos vivienda vencida	27
Tabla 11. Índice de morosidad de la cartera de crédito de vivienda.....	27
Tabla 12. Mapa de calor.....	28
Tabla 13. Análisis de los riesgos de las IFIs	33
Tabla 14. Análisis de tiempos del proceso de ejecución.....	35
Tabla 15. Efectividad en los tiempos del proceso de ejecución de las garantías	42

ANEXOS

ANEXO 1 FLUJOGRAMA RESPONSABLES PROCESO GESTION DE RIESGOS.....	47
ANEXO 2 FLUJOGRAMA DE LA HIPOTECA.....	48
ANEXO 3 FLUJOGRAMA DEL FIDEICOMISO.....	52
ANEXO 4 MATRIZ DE RIESGOS DE LA HIPOTECA.....	56
ANEXO 5 MATRIZ DE RIESGOS DEL FIDEICOMISO.....	67
ANEXO 6 ESCRITURA DE HIPOTECA	79
ANEXO 7 ESCRITURA DE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO EN GARANTIA	83
ANEXO 8 FORMATO DEMANDA (HIPOTECA)	100
ANEXO 9 FORMATO AVISO DE INCUMPLIMIENTO (FIDEICOMISO).....	101
ANEXO 10 NOTIFICACION A FIDEICOMITENTE ADHERENTE.....	102
ANEXO 11 DICCIONARIO DE RIESGOS.....	104
ANEXO 12 BALANCE DE LAS IFIs QUE GARANTIZAN CON HIPOTECA Y FIDEICOMISO	111

ROSSANA ISABEL MORA SERRANO
TRABAJO DE GRADUACION
PAUL ADRIAN OCHOA AREVALO
Octubre, 2014

ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE RIESGOS EN LA HIPOTECA Y EN EL FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTÍA DE BIENES INMUEBLES BASADO EN ISO 31000

1. INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES

En Cuenca – Ecuador, existe una figura de garantía denominada hipoteca, que es actualmente utilizada por entidades bancarias, mutualistas, cooperativas, entre otras, ofreciendo sus servicios para conceder crédito a sus clientes. La finalidad de estas entidades es otorgar crédito a sus clientes y recuperarlo mediante una vía ágil, segura y eficiente (Thur de Koss, C., 2011).

Sin embargo, en el caso de que se produjese incumplimiento de pago por parte del deudor, esta garantía tradicional puede presentar demoras en la recuperación de los bienes inmuebles. Adicionalmente, si estos lograsen ser embargados pueden presentarse dificultades para su remate con el fin de abonar el saldo insoluto a la obligación otorgada al deudor incumplido. Es por eso que existe una alta incertidumbre en la identificación de los riesgos de la hipoteca. Para esto debemos considerar su factor de impacto al momento que se genere un evento de incumplimiento de pago a un nivel aceptable (Riesgo Residual), para la recuperación de los recursos prestados eficientemente.

En este estudio se plantea la siguiente pregunta: ¿Es el fideicomiso mercantil en garantía una mejor opción para garantizar y recuperar la cartera, disminuyendo riesgos y con mayor agilidad en comparación con la garantía vigente en el sector financiero local?

Mediante este esquema se pretende demostrar en esta investigación que el fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles disminuirá riesgos en el momento de la recuperación de cartera, teniendo un control más efectivo, brindando mayor agilidad y seguridad para garantizar la recuperación de las obligaciones.

Adicionalmente, este trabajo se desarrollará mediante la norma ISO 31000:2009, (International Standard, 2009), la cual ayudará a gestionar los riesgos con mayor efectividad, cualquiera sea su naturaleza, causa u origen.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La hipoteca en la ciudad de Cuenca vagamente proporciona una fuente de pago rápida que asegure el cumplimiento de las obligaciones, y en consecuencia de esta, la cartera vencida aumenta de manera rápida.

En el caso que existiese incumplimiento de pago por parte del deudor en este tipo de garantía, su ejecución debe ser realizada mediante la vía judicial aumentando un riesgo de retraso en el embargo y remate del bien (Thur de Koss, C., 2011).

Además, el aumento de cartera vencida en la ciudad de Cuenca hace que las entidades presenten riesgos de generar problemas de flujos de capital, disminución de liquidez y aumento de cartera castigada. Esto conlleva a que las entidades recurran a financiamiento en otras entidades para evitar la quiebra del mismo.

En contraste, mediante el esquema del fideicomiso mercantil en garantía para bienes inmuebles, el proceso de ejecución es menor comparado con la hipoteca en Cuenca. El fideicomiso mercantil permite una solución de conflictos resultante del incumplimiento de pago de una manera rápida y transparente entre el Deudor y el Acreedor Beneficiario a través de la Fiduciaria, el cual es un intermediario neutral, evitando largos procesos que incide en la hipoteca (Thur de Koss, C., 2011).

De esta manera se consigue que el propósito del ACREEDOR BENEFICIARIO (La Entidad) sea obtener una alternativa ágil y segura para garantizar obligaciones.

En este contexto, esta investigación analiza la siguiente hipótesis:

* El fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles es la mejor opción y herramienta para garantizar y recuperar la cartera con menor riesgo y mayor agilidad con grandes beneficios tanto para el Deudor como para el Acreedor en contraste con la hipoteca, la misma que conlleva a emplear mucho tiempo en su proceso de ejecución.

1.3 OBJETIVOS DEL PROYECTO

1.3.1 Objetivo General

Realizar un análisis comparativo de las diferentes matrices de riesgos entre la hipoteca y el fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles, en el manejo de riesgos en tiempos dentro del proceso de ejecución.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Conocer los aspectos generales, definición y características de las garantías (hipoteca y fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles);

- Identificar y evaluar los riesgos de la hipoteca y del fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles;
- Evidenciar la efectividad del tipo de garantía en el manejo de riesgos en tiempos dentro del proceso de ejecución.

2. CAPITULO I: MATERIALES Y METODOS

Para esta presente investigación se aplicó el método inductivo. El análisis se realizó en dos instituciones de la ciudad de Cuenca. Una que particularmente concede créditos con hipoteca; y otra con fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles.

La fuente para la recolección de información fue secundaria, se solicitó a las dos entidades mediante entrevista los siguientes reportes:

- Reporte de cartera vencida, que sirvió para analizar el índice de morosidad de ambas entidades,
- Reporte de clientes que se encuentren en proceso de ejecución y en venta y/o dación en pago, para analizar los tiempos en sus procesos.

Con estos reportes, se efectuó un análisis para ambos productos de garantías.

Mediante un enfoque cualitativo, se identificó y evaluó los riesgos de la hipoteca y del fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles bajo la norma ISO 31000.

Finalmente, se realizó un análisis del cuadro comparativo de las diferentes matrices de riesgo entre la hipoteca y del fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles.

2.1 DISEÑO DEL MUESTREO O EXPERIMENTOS Y ANÁLISIS ESTADÍSTICOS

La investigación se realizó en dos entidades constituidas al amparo de las leyes ecuatorianas en la ciudad de Cuenca, que entre sus actividades de intermediación financiera, conceden créditos para financiar bienes inmuebles. Además se incluyó a dos Mutualistas que conceden exclusivamente créditos para vivienda para realizar el análisis del índice de morosidad, las mismas que utilizan garantía hipotecaria y fideicomiso respectivamente. Esta inclusión de las Mutualistas se debe a que el volumen de colocación de créditos para vivienda es mayor con respecto a las IFIs de estudio.

Una vez seleccionadas las entidades, se obtuvo información de los reportes antes mencionados. Estos reportes fueron utilizados para un estudio comparativo, considerando tiempos de sus procesos para la hipoteca y fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles.

Se identificaron y evaluaron los riesgos de la hipoteca y del fideicomiso mercantil bajo la norma ISO 31000, la cual brindó soporte para la gestión de los riesgos con mayor efectividad.

La norma ISO 31000 involucra los siguientes procesos para la Gestión del Riesgo:

- Comunicación y Consulta
- Establecer el Contexto

- Evaluación de Riesgos:
 - Identificación de los Riesgos
 - Análisis de los Riesgos
 - Evaluación de los Riesgos
- Tratamiento de los Riesgos
- Monitoreo y Revisión

Finalmente, se efectuó un análisis del cuadro comparativo de las matrices de riesgos de ambos productos. De este análisis se interpretaron los resultados, se obtuvo conclusiones y se propuso recomendaciones.

3. CAPITULO II: RESULTADOS

ASPECTOS GENERALES, DEFINICION Y CARACTERISTICAS DE LAS GARANTIAS.

3.1 HIPOTECA

3.1.1 Definición

- *“Hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”* (Código Civil, Art. 2309).
- La hipoteca es un derecho real, accesorio e indivisible constituido en forma solemne, sobre inmuebles que se poseen en propiedad o usufructo, en garantía del cumplimiento de obligaciones propias o ajena, que le otorga al acreedor la acción real de perseguir la cosa hipotecada en cabeza de quien la posea y hacerle vender judicialmente para que, con el producto de la venta, se le pague de preferencia su crédito (Luero A, 1972).

3.1.2 Características de la hipoteca

La hipoteca es indivisible: Cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ellas (Código Civil, Art. 2310).

Es un contrato solemne: La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública, que es un instrumento otorgado ante notario (Art. 2311, Código Civil). Además deberá ser inscrita en el registro de la propiedad del cantón en donde se encuentra ubicado el inmueble. Sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción (Código Civil, Art. 2312).

Es un contrato accesorio: Porque presupone la existencia de una obligación principal cuyo cumplimiento garantiza. Toda constitución de hipoteca supone una obligación válida. La hipoteca desaparecerá en consecuencia del pago, compensación, novación, etc., o por cualquiera de los modos de extinción de la obligación que asegura (Cuenca Ojeda W, 2011).

Es un contrato unilateral: Debido a que la hipoteca en su consideración de contrato, y una vez producido el derecho real a que sirve de título solo se engendra una obligación y un derecho correlativo, a saber: la obligación de parte del acreedor hipotecario, cuando la obligación principal ha sido cumplida de cancelar el derecho de hipoteca, liberando el inmueble hipotecado de este gravamen, y el derecho de parte del deudor para reclamar la cancelación y liberación (Cuenca Ojeda W. 2011).

Terminación de la Hipoteca: La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.

3.2 FIDEICOMISO MERCANTIL

En mayo de 1993, la Ley de Mercado de Valores, en base al trust anglosajón, introduce dentro del Código de Comercio el siguiente concepto: “El acto en virtud del cual una o más personas llamadas constituyentes transfieren dineros u otros bienes a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos por un plazo o para cumplir una finalidad específica”.

Después de desarrollar más la figura del fideicomiso mercantil, se empezó a utilizar el mismo como un mecanismo válido en los negocios (Thur de Koss, C., 2011).

Después de la reforma realizada con fecha julio de 1998 en la Ley de Mercado de Valores, se reconoció al fideicomiso mercantil como personalidad jurídica propia al patrimonio autónomo, permitiendo que el fideicomiso sea quien mantenga la propiedad jurídica de los bienes aportados por el constituyente o fideicomitente (Thur de Koss, C., 2011).

El uso del fideicomiso mercantil, con la participación de la Fiduciaria, administradora de fondos y fideicomisos que actúa como representante legal del fideicomiso, pretende brindar un mecanismo de mayor agilidad, confianza, transparencia y plena seguridad jurídica.

Conforme al artículo 53 del Proyecto de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, aprobada con fecha 20 de mayo del 2014, se han realizado cambios y modificaciones con respecto al fideicomiso en garantía, pudiendo ser aplicados a todo tipo de créditos exceptuando a los de consumo.

3.2.1 Definición

- La palabra fideicomiso viene del latín fideicomisum, cuya raíz a su vez está en las palabras “fidei” que significa “fe” y “comisum” que significa comisión. De esta manera, la transferencia de los bienes se realizaba a aquella persona en la cual se tenía absoluta confianza, con el fin de que ésta cumpliera con el encargo establecido. De esta definición, el fideicomiso es un encargo o comisión de fe, de confianza, un mandato de confianza (Thur de Koss, C., 2011).
- En el artículo 109 de la Ley de Mercado de Valores define al fideicomiso *“Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, 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”* (Ley de Mercado de Valores, Art. 109).

- *“Del Patrimonio Autónomo: esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato, también se denomina fideicomiso mercantil; así, cada fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad”* (Ley de Mercado de Valores, Art. 109).
- La Ley de Mercado de Valores, artículo 112 define: *“Del Negocio Fiduciario: De los negocios fiduciarios” dice: “Negocios fiduciarios son aquéllos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos para que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero. Si hay transferencia de la propiedad de los bienes el fideicomiso se denominará mercantil, particular que no se presenta en los encargos fiduciarios, también instrumentados con apoyo en las normas relativas al mandato, en los que sólo existe la mera entrega de los bienes”* (Ley de Mercado de Valores, Art. 112).
- En la Ley de Mercado de Valores, artículo 114, dice: *“Del Encargo Fiduciario: al contrato escrito y expreso por el cual una persona llamada constituyente instruye a otra llamada fiduciario, para que de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta de aquél, cumpla diversas finalidades, tales como de gestión, inversión, tenencia o guarda, enajenación, disposición en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario”* (Ley de Mercado de Valores, Art. 114).

La diferencia entre fideicomiso mercantil y encargo fiduciario es que no existe transferencia de propiedad de bienes por parte del constituyente al patrimonio autónomo, sino únicamente cumple con las finalidades estipuladas en el contrato de una manera irrevocable, es decir, no se constituye como persona jurídica.

3.2.2 Características del fideicomiso mercantil:

- **Confianza:** Es una relación de confianza entre el constituyente y la Fiduciaria, quien es el administrador de los bienes fideicomitidos. El fideicomiso es un acto de confianza.
- **Transparencia:** Se manejan de una manera transparente todos los actos y transacciones que mantiene el cliente con la Fiduciaria.
- **Bilateral:** El contrato es realizado con la comparecencia del constituyente y de la Fiduciaria, quienes se obligan mutuamente, el constituyente pagar los honorarios de la Fiduciaria, y la Fiduciaria a administrar con el objetivo del constituyente. También puede ser tripartito en el caso que exista un Beneficiario, quien puede comparecer en la

suscripción del contrato o puede ser designado posteriormente (Thur de Koss, C., 2011).

- **Independencia:** *“La Fiduciaria mantiene sus fideicomisos y encargos fiduciarios separados de su propio patrimonio y de los demás fideicomisos mercantiles, llevando una contabilidad independiente”* (Ley de Mercado de Valores, Art 103).
- **Solemnidad:** *“El fideicomiso mercantil deberá constituirse mediante instrumento público abierto. Cuando al patrimonio del fideicomiso mercantil se aporten bienes inmuebles u otros para los cuales la Ley exija la solemnidad de escritura pública, se cumplirá con este requisito”* (Ley de Mercado de Valores, Art. 110).
- **Inembargabilidad:** *“Los bienes del fideicomiso mercantil no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del constituyente, por los del beneficiario, ni los del fiduciario. Los acreedores del beneficiario, podrán perseguir los derechos y beneficios que a éste le correspondan en atención a los efectos propios del contrato de fideicomiso mercantil”* (Ley de Mercado de Valores, Art. 121).
- **Onerosidad:** En el contrato del fideicomiso mercantil debe constar la remuneración u honorarios a recibir por sus gestiones o servicios.
- **Herramienta de medio:** La Fiduciaria es un ente de medio mas no de resultados, por lo que se excluye a la Fiduciaria de responsabilidades en garantizar rendimientos o resultados.
- **Irrevocable:** Para la restitución de los bienes aportados al fideicomiso y el cumplimiento del objetivo del contrato de fideicomiso, se efectuará conforme a las instrucciones estipuladas en el contrato y no podrán ser modificadas, salvo acuerdo de las partes (Reformas) (Thur de Koss, C., 2011).
- **Personalidad Jurídica:** *“Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato”* (Ley de Mercado de Valores, Art. 109).
- **Tipos de Negocios Fiduciarios:**
Fideicomisos Mercantiles:
 - a. Fideicomisos en Garantía
 - b. Fideicomisos de Administración
 - c. Fideicomisos Inmobiliarios
 - d. Fideicomisos de Inversión
 - e. Titularización
 Encargo Fiduciario

3.2.3 Intervinientes del contrato de fideicomiso mercantil

- a. **Constituyente o fideicomitente:** *“Pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o*

mixtas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil” (Ley de Mercado de Valores, Art.115).

- b. Fiduciaria:** Son compañías o sociedades anónimas cuyo objeto social es administrar fondos de inversión, negocios fiduciarios, actuar como emisores de procesos de titularización y representar fondos internacionales de inversión.
- c. Beneficiario:** *“Serán beneficiarios de los fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios, las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica designadas como tales por el constituyente en el contrato o posteriormente si en el contrato se ha previsto tal atribución. Podrá designarse como beneficiario del fideicomiso mercantil a una persona que al momento de la constitución del mismo no exista pero se espera que exista. Podrán existir varios beneficiarios de un contrato de fideicomiso, pudiendo el constituyente establecer grados de preeminencia entre ellos e inclusive beneficiarios sustitutos” (Ley de Mercado de Valores, Art. 116).*

3.3 FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA

3.3.1 Definición

- Conforme a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, dice: *“Entiéndase por fideicomiso de garantía, al contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones claramente determinadas en el contrato” (Título V, Art. 17).*
- Conforme a la Codificación de Resolución de la Superintendencia de Bancos dice: *“el fideicomiso mercantil en garantía, en virtud del cual sean transferidos bienes, dineros o valores a una institución autorizada para realizar operaciones de fideicomiso mercantil, distinto del acreedor, con el fin de que éstos garanticen las obligaciones contraídas en favor de una institución del sistema financiero. En casos de grupos financieros, los fideicomisos mercantiles no podrán constituirse en instituciones integrantes del grupo”.*
- Fideicomiso Mercantil en Garantía de Bienes Inmuebles es un contrato irrevocable que se constituye con la finalidad de que los bienes que conforman el patrimonio autónomo sirvan como garantía y eventual fuente de pago por las obligaciones contraídas por los Deudores (personas naturales y jurídicas) a favor del BENEFICIARIO.

Se deberá tomar en cuenta que el 20 de mayo del 2014, se aprobó el Proyecto de Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, en el

cual el artículo 53 dispone que, *“ninguna institución financiera podrá aceptar la calidad de beneficiarios en fideicomisos mercantiles de garantía de operaciones de crédito de consumo, por lo que únicamente se podrá aceptar calidad de beneficiarias los fideicomisos de la siguientes operaciones crediticias:*

- *Créditos de vivienda*
- *Créditos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios*
- *Créditos para el financiamiento de infraestructura, circunscritos a la formación bruta de capital fijo,*
- *Créditos de inversión pública,*
- *Créditos sindicatos conjuntamente con banca pública o instituciones financieras multilaterales,*
- *Créditos con respaldo de los Fondos de garantía Crediticia,*
- *Créditos productivos específicos que se pueden garantizar con fideicomisos mercantiles sobre inventarios de materia prima, de productos en proceso y otros bienes que determine la Junta Bancaria”.*

Este trabajo de investigación pretende realizar un estudio además de la hipoteca, del fideicomiso mercantil en garantía de bienes inmuebles, por lo que a continuación se conceptualizará la definición:

3.3.2 Intervinientes

- a. **Constituyente:** Institución Financiera o personas naturales o jurídicas quienes constituyen el Fideicomiso y transfieren al Patrimonio Autónomo el respectivo bien inmueble, para garantizar las obligaciones a favor de la Institución Financiera .
- b. **Constituyente adherente:** Son las personas naturales o jurídicas quienes se adhieren al Fideicomiso y transfieren al Patrimonio Autónomo el respectivo bien inmueble, para garantizar las obligaciones a favor del Constituyente.
- c. **Fiduciaria:** Es la Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- d. **Beneficiario:**
 - Beneficiario principal / Acreedor Beneficiario: Institución Financiera.
 - Beneficiario secundario: Los Constituyentes Adherentes; una vez que han cumplido sus obligaciones con el Constituyente, podrán solicitar la restitución del bien al fideicomiso

3.3.3 Ventajas del fideicomiso mercantil en garantía²

Generales

- Patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica e inembargable.
- Confidencialidad en manejo de información
- Es una figura flexible que se ajusta a las necesidades del cliente

² Información obtenida de una Fiduciaria en la ciudad de Cuenca.

- El Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, es el propietario del bien (propiedad fiduciaria).
- El Deudor tiene derecho al uso del bien en calidad de préstamo de uso, sin poder disponer de él (Comodato Precario: préstamo de uso revocable a sola petición del Acreedor Beneficiario).
- La garantía es valorada de acuerdo a parámetros del mercado.
- La ejecución de la garantía es realizado directamente por la Fiduciaria, por lo que presenta agilidad en su ejecución.
- No procede a la vía judicial en su ejecución.
- Cualquier conflicto lo resuelve el Centro de Mediación y Arbitraje
- Posible remanente para el deudor en caso de venta del inmueble en el proceso de ejecución.

Para el acreedor

- **Blindaje de la garantía**
 - El bien inmueble transferido al fideicomiso no puede ser objeto de medidas cautelares (embargos, prohibiciones de enajenar, tercerías) por obligaciones del DEUDOR, del ACREEDOR BENEFICIARIO o de la FIDUCIARIA.
 - El Fideicomiso no está al alcance de acreedores distintos a los designados en el contrato.
- **Agilidad en la ejecución de la garantía**
 - El tiempo de ejecución promedio del fideicomiso en garantía es menor que una acción de cobro en la Vía Judicial.
 - Facilidad de Restitución del Bien: terminación de comodato precario.
 - Realización de la garantía por medio del Procedimiento Contractual: Directamente por la Fiduciaria.
- **Disminución de incidentes**
 - La ejecución se basa en un proceso contractual (no judicial) que procura disminuir los incidentes al momento de ejecutar la garantía.
- **Mejora las condiciones de la garantía**
 - La garantía es valorada a precio justo y realizada en mejores condiciones que en la Vía Judicial.

Para el deudor

- **Mejor realización de la garantía**
 - En caso de ejecución de la garantía, permite una realización de los bienes en valores comerciales aceptables en el mercado, a diferencia del remate en el cual el valor tiende a disminuir hasta en un 50%.
 - En caso de la venta, el oferente desconoce que existe una deuda en mora, por lo tanto se vende en un mejor precio comercial.

- Menor tiempo ya que el procedimiento de realización del bien son más dinámicos y claros entre las partes, lo cual implica incurrir en menos intereses en mora.
- **Exento de impuestos**
 - La transferencia de bienes inmuebles al fideicomiso está exenta del pago de impuestos, así como la restitución de estos bienes al propio CONSTITUYENTE ADHERENTE.
- **No interviene el sistema judicial**
 - El DEUDOR y el ACREEDOR BENEFICIARIO conocen de antemano las reglas del Proceso de Ejecución, evitando recurrir a la vía judicial.
 - El Fideicomiso en garantía consiste en un sistema de recuperación ágil y eficiente, que tiene ventajas frente al proceso judicial.
 - En caso de incumplimiento, el DEUDOR no constará en la Función Judicial como Deudor demandado, las etapas del proceso no son públicas.

3.3.4 Ventajas comparativas del fideicomiso mercantil en garantía con la garantía hipotecaria

Tabla 1. Ventajas del fideicomiso con respecto a la hipoteca

Fuente: Muñoz C Gabriela. 2009. El Fideicomiso Inmobiliario como un instrumento que genera transparencia a los promotores y confianza y seguridad a los promitentes compradores. Tesis en magister en administración de empresas mención marketing. Universidad Internacional al Sek. Quito. Ecuador.

	HIPOTECA	FIDEICOMISO
PATRIMONIO	Embargable	Inembargable
EJECUCION DE LA GARANTIA	Juicio civil	Fácil ejecución, no se necesita acudir a un juez
EJECUCION DE LA GARANTIA	Los bienes embargados pueden estar al alcance de otros acreedores.	Los bienes no están al alcance de acreedores distintos a los designados en el contrato
VENTA DEL BIEN	El valor del bien tiende a disminuir hasta el 50%.	El valor del bien tiende a disminuir hasta el 75%. Esto puede ser estipulado por el Constituyente en el contrato de Fideicomiso.
INCREMENTO DE BIENES	No	Se pueden aportar más bienes al Fideicomiso establecido

3.4 IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS EN LAS GARANTIAS

Conforme la Internacional Organization for Standarization ISO 31000:2009, cuyo objetivo es gestionar el riesgo de las compañías, esta norma se basa en los principios para la gestión de riesgos, estructura de soporte y el proceso de gestión de riesgos. (González Erickson, 2013).

Los componentes de esta norma son:

- Comunicación y consulta de riesgos
- Establecimiento de Objetivos y Contexto
- Evaluación del Riesgo, que incluye tres elementos:
 - Identificación de riesgos
 - Análisis de riesgos
 - Evaluación de riesgos
- Tratamiento a los riesgos
- Seguimiento y Revisión

A continuación, se detalla la figura No. 1 que muestra los componentes de la norma:

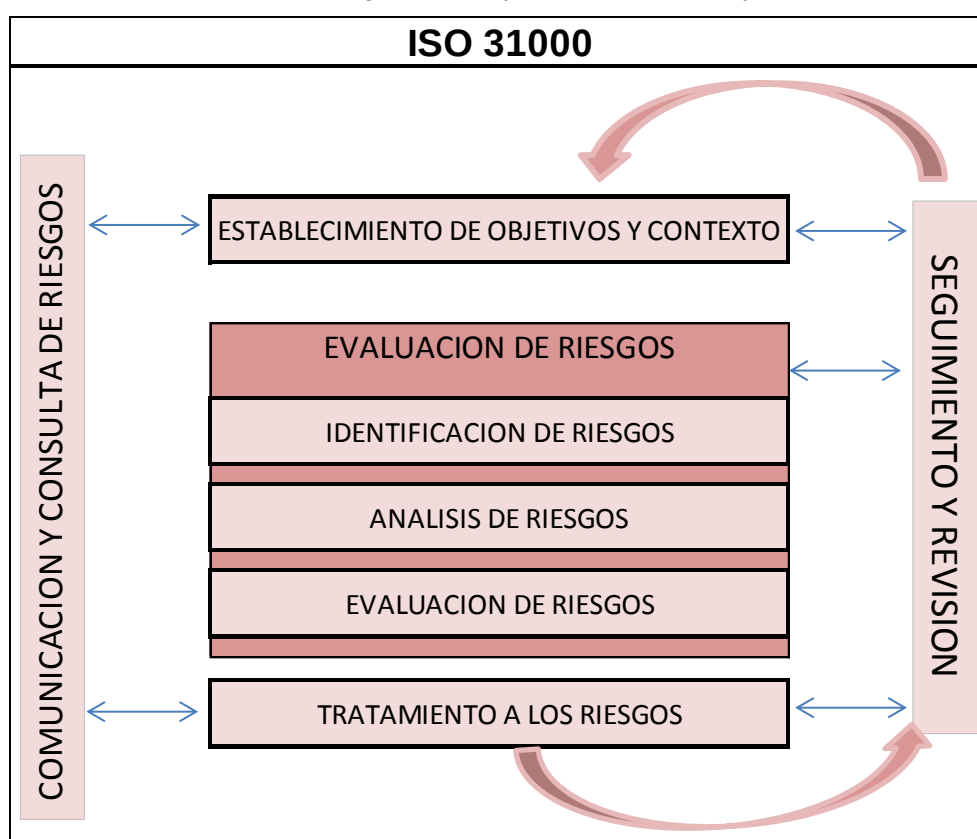


Figura 1. ISO 31000

Fuente: INTERNATIONAL STANDARD. Risk management – Principles and guidelines. First edition 2009-11-15. Geneva, Switzerland: ISO 31000, 2009.

Elaborado: Rossana Isabel Mora Serrano

3.4.1 Comunicación y consulta de riesgos

La comunicación y consulta de los riesgos deben realizarse con los grupos de interés tanto externos como internos a la Institución Financiera (IFI), como componente que conforma el proceso de la gestión de riesgos (ISO 31000,2009).

La comunicación y consulta debe estar relacionado con los riesgos, causas, consecuencias y las medidas que están adoptando para tratarlos. (ISO 31000,2009).

La comunicación y consulta externa como interna, debe ser realizado para asegurar que el personal responsable en la implementación del proceso de gestión de riesgos y demás partes interesadas, entiendan la base de esta norma para una adecuada toma de decisiones. (ISO 31000,2009).

Un buen equipo de consulta debe tomar en cuenta lo siguiente:

- Ayudar a establecer el contexto.
- Asegurar una adecuada identificación de riesgos.
- Aportar información de los diferentes departamentos de la Institución para el análisis de riesgos.
- Obtener apoyo para un plan de tratamiento a los riesgos.
- Mejorar los cambios que puedan ocurrir para un adecuado manejo en la gestión de riesgos.
- Desarrollar un plan de comunicación y consulta tanto externa como interna para la Institución Financiera. (ISO 31000, 2009)

3.4.2 Establecimiento de objetivos y contexto

La Institución Financiera (IFI) definirá objetivos y contexto conforme a los parámetros internos y externos, los mismos que deberán ser manejados para una buena gestión de riesgos (ISO 31000,2009).

- **Establecimiento de contexto externo:** Es el ambiente externo en la cual la IFI busca cumplir con sus objetivos estratégicos (ISO 31000,2009).

El contexto externo contiene a los siguientes entornos:

- Social
- Cultural
- Político
- Jurídico
- Financiero
- Tecnológico
- Económico y
- Competitivo ya sea internacional, nacional, regional o local.

- **Establecimiento de contexto interno:** Es el ambiente interno en la cual la IFI busca cumplir con sus objetivos estratégicos.

La Gestión de Riesgos deberá ser alineada con la cultura, proceso, estructura y el plan estratégico de la IFI (ISO 31000,2009).

El contexto interno contiene:

- Gobierno Corporativo, estructura organizacional, funciones y responsabilidades.

-
- Políticas, Objetivos y Estrategias.
 - Capacidades en términos de recursos y conocimientos (capital, personal, procesos, sistemas y tecnología).
 - Cultura organizacional.
 - Sistemas de información, flujos de información y toma de decisiones.
 - Normas, directrices y modelos adoptados por la IFI.
- **Establecimiento de contexto del proceso para la gestión de riesgos:** En los objetivos estratégicos, los procesos y los objetivos de la gestión de riesgos de la IFI. La gestión del riesgo debe realizarse a las necesidades de la IFI, para justificar los recursos utilizados en la ejecución de la gestión de riesgos (ISO 31000,2009). El contexto del proceso para la gestión de riesgos contiene:
 - a. Definir objetivos y metas de las actividades de la gestión de riesgos. Los objetivos y metas para realizar la gestión de riesgos provienen del plan estratégico. El plan estratégico es un instrumento en el que los responsables de la institución podrán identificar la dirección para alcanzar sus metas planteadas, en base a su misión. Esto le permitirá a la Institución emprender un trabajo planificado dentro de un contexto interno.
Los elementos para elaborar un plan estratégico son:
 - **Análisis de la situación:** Situación y realidad que maneja la institución. Estos son: Antecedentes, Misión, Visión, Valores Institucionales. Objetivos Institucionales y Funciones de la Institución.
 - **Diagnóstico:** Condiciones y entorno que desarrolla la institución. Estos son:
 - Análisis de Procesos
 - Evaluación de Desempeño: Cliente interno / externo
 - Análisis del Entorno
 - Causa-Efecto (Diagrama Ishikawa) y
 - Análisis FODA
 - Plan de Acción
 - Monitoreo / Sistema de información Gerencial
 - b. Definir responsabilidades para el proceso de la gestión de riesgos, identificado por un personal responsable.
 - c. Definir el alcance para el proceso de la gestión de riesgos:
 - procesos de constitución,
 - levantamiento o liquidación,
 - ejecución y venta.
 - d. Definir metodologías de evaluación de riesgos, en este empleamos la ISO 31000.

- e. Definir el rendimiento y eficacia en la que se evalúa la gestión de riesgos, empleando métricas que soporten el nivel de cumplimiento sobre las metas del proceso de la gestión de riesgos.
 - f. Clases de métricas:
 - Porcentajes de planes de acción para riesgos de negocios ejecutados de la forma que fueron diseñados
 - Número de medidas que no reducen el riesgo residual. Todas estas apoyan a la meta del proceso, las acciones de gestión de riesgos están efectivamente implementadas. (ISO 31000,2009).
- **Definición de los criterios de riesgo:** La IFI debe definir los criterios para ser utilizados en la evaluación de riesgos. Este criterio debe ser reflejado a los valores, objetivos y recursos de la IFI. Algunos criterios pueden ser derivados de la Ley y demás regulaciones en la que se asienta la Entidad. (ISO 31000,2009).
- Los criterios de riesgo deben guardar consistencia con las políticas de manejo en la gestión de riesgos (ISO 31000,2009).
- Para definir los criterios de riesgo, deben considerar lo siguiente:
- La Naturaleza, causas y consecuencias que puedan ocurrir y como sean medidos.
 - Como se define la probabilidad y consecuencias
 - El marco de tiempo de probabilidad
 - Como se determina el nivel de riesgo
 - Opiniones de partes interesadas
 - Nivel de aceptación y tolerancia del riesgo (ISO 31000, 2009)

3.4.3 Evaluación de los riesgos

Es el proceso general para la identificación, análisis y evaluación de los riesgos de una compañía. (ISO 31000, 2009)

Identificación de riesgos

La Institución debe identificar las fuentes de riesgos, áreas de impactos, eventos y sus causas de sus consecuencias potenciales. El objetivo de esta identificación es generar una lista de riesgos basado en eventos, que permita a la Institución Financiera a tomar conciencia a los peligros que están expuestos, que pueden crearse, mejorar, prevenir o demorar el rendimiento de los objetivos. (ISO 31000,2009).

La Institución debería aplicar técnicas para identificar riesgos, que deben ser vinculados con sus objetivos estratégicos. (ISO 31000, 2009)

Análisis de riesgos

El análisis de riesgos envuelve al desarrollo y entendimiento del riesgo en sí. El análisis de riesgos provee una entrada para la evaluación de riesgos, decisiones de cómo los riesgos deben ser tratados, estrategias y métodos adecuados de tratamiento al riesgo. El análisis de riesgos también puede proporcionar una entrada para la toma de decisiones, en elegir las opciones de diferentes tipos y niveles de riesgos existentes (ISO 31000,2009).

El análisis de riesgos considera sus causas, fuentes, consecuencias positivas y negativas, y su probabilidad de que se puedan producir esas consecuencias. Los factores que afectan a las consecuencias y las probabilidades deben ser identificados. (ISO 31000,2009).

La confianza en la determinación del nivel de riesgo y su sensibilidad a condiciones previas e hipótesis, deben ser considerados en el análisis y estos deben comunicarse eficazmente a las autoridades de la Institución Financiera (ISO 31000,2009).

Las consecuencias se expresaran en términos de impactos ya sean tangibles o intangibles. En algunos casos, se requiere más de un valor numérico o descripción para especificar consecuencias y probabilidades de diferentes tiempos, lugares, grupos o situaciones. (ISO 31000,2009).

Evaluación de riesgos

La finalidad para la evaluación de riesgos es ayudar a la toma de decisiones, basados en los resultados del análisis de riesgos, en verificar cuáles son los riesgos que deben ser tratados y la prioridad para su implementación (ISO 31000,2009).

La evaluación implica la comparación del nivel del riesgo detectado durante el proceso del análisis de riesgos establecidos en el contexto, sobre esta comparación se realiza el tratamiento a los riesgos (ISO 31000,2009).

3.4.4 Tratamiento a los riesgos

El tratamiento del riesgo implica la selección de una o más opciones para modificar los riesgos y la aplicación de esas opciones. Una vez implementados, estos proporcionan nuevos controles (ISO 31000,2009).

Las opciones para el tratamiento del riesgo no son necesariamente las apropiadas en todas las circunstancias. Las opciones pueden incluir las siguientes:

- Evitar el riesgo, al decidir en no iniciar o continuar con la actividad que da lugar al riesgo,
- Aceptar el riesgo, si se adapta a las tolerancias al riesgo existente y tomándolo con el fin de conseguir una oportunidad

-
- Reducir / Mitigar, estableciendo límites operativos o procesos de negocios, cambiando la probabilidad y consecuencias o aumentando la implicación de la dirección en la toma de decisiones y el seguimiento.
 - Transferir el riesgo, o compartirlo con otras entidades (COSO, 2004)

3.4.5 Seguimiento y revisión

El seguimiento y revisión debe ser planificado en el proceso de la gestión de riesgos, esto conlleva a la verificación y vigilancia en el tratamiento a los riesgos. Los responsables del seguimiento y revisión deben ser definidos en la gestión de riesgos (ISO 31000, 2009).

El seguimiento y revisión deben abarcar aspectos del proceso de gestión de riesgos con el fin de:

- Asegurar que los controles sean eficaces y eficientes tanto en el diseño y en la operatividad,
- Obtener más información para mejorar la evaluación de riesgos,
- Análisis de acontecimientos, cambios, tendencias, éxitos y fracasos en la operatividad,
- Detectar cambios en el contexto externo e interno, incluyendo cambios en los criterios de riesgo, que puede requerir una revisión del tratamiento y prioridades,
- Identificación de los riesgos emergentes (ISO 31000, 2009).

3.5 PROCESO DE GESTION DE RIESGOS EN LA HIPOTECA Y FIDEICOMISO EN GARANTIA DE BIENES INMUEBLES

3.5.1 Comunicación y consulta de riesgos

La consulta hacia las dos instituciones financieras que utilizan la hipoteca y al fideicomiso, se lo ha realizado mediante entrevistas con los responsables de los departamentos involucrados para este estudio, que comprenden la constitución de la garantía, liquidación o levantamiento de garantía, en caso de incumplimiento de pago, la ejecución hasta la venta del bien. Los departamentos involucrados para este estudio son crédito, recuperaciones y legal.

Las entrevistas para ambas instituciones se realizaron con la finalidad de conocer los distintos procesos, actividades realizadas con el uso de las garantías correspondientes.

Para la identificación de los riesgos, se realizarán los flujogramas de procesos tanto de la hipoteca como del fideicomiso (VER ANEXO 2,3) mediante estas entrevistas.

3.5.2 Establecimiento de contexto y objetivos

Establecimiento de contexto interno y externo de la Institución financiera

A continuación, se detallará una Tabla describiendo los objetivos estratégicos planteados por las IFIs que usan garantía hipotecaria y del fideicomiso:

Tabla 2. Objetivos estratégicos

Fuente: Información obtenida de las Instituciones Financieras de estudio

IFI QUE GARANTIZA CON HIPOTECA	IFI QUE GARANTIZA CON FIDEICOMISO
Fomentar el ahorro de clientes.	Alcanzar una participación del 5% en el mercado nacional para captaciones y colocaciones.
Promover su relación e integración con otras entidades nacionales o extranjeras, en procura del fortalecimiento de la institución.	Ser la IFI mediana más rentable sobre patrimonio.
Procurar fuentes de financiamiento interno y externo, para el desarrollo institucional.	Lograr un nivel de satisfacción del cliente del 90%.
Promover el crecimiento del número de clientes en la institución, tendiente a su consolidación y desarrollo.	Posicionar a la IFI como "IFI Nacional y Multiproducto".
Otorgar préstamos a clientes de conformidad con su normativa interna.	Lograr y mantener una calificación AA.
Establecer otros servicios y actividades que contribuyan al mejoramiento social y económico, en el marco de las disposiciones establecidas en la Ley.	

Para la identificación y evaluación del riesgo en el proceso de ejecución de garantía, el objetivo estratégico de estudio es " Otorgar préstamos a clientes de conformidad con su normativa interna".	Para la identificación y evaluación del riesgo en el proceso de ejecución de garantía, el objetivo estratégico de estudio es " Alcanzar una participación del 5% en el mercado nacional para captaciones y colocaciones".
---	---

Establecimiento de contexto del proceso para la gestión de riesgos

Define a las personas que se encuentran involucradas para el proceso de la gestión de riesgos. Ver ANEXO 1.

Definición de los criterios de riesgo

A continuación, se detallarán las respectivas tablas que definirán los criterios para ser utilizados en la evaluación de los riesgos en las Instituciones Financieras:

Tabla 3. Tipo de riesgos

Elaborado: Rossana Isabel Mora Serrano

NO.	TIPO DE RIESGO
1	EXTERNO NO CONTROLABLE
2	EXTERNO - CONTROLABLE
3	INTERNO

Tabla 4. Probabilidad

Elaborado: Rossana Isabel Mora Serrano

NO.	PROBABILIDAD	DESCRIPCION	FRECUENCIA
1	0-10%	Remota	Una vez dentro del año
2	11-50%	Posible	Entre 2 y 5 veces al año
3	51-100%	Probable	Más de 6 veces al año

Tabla 5. Impacto

Elaborado: Rossana Isabel Mora Serrano

NO.	IMPACTO	DESCRIPCION TIEMPOS	DESCRIPCION EN USD
1	Bajo	Hasta 30 días	Pérdidas hasta USD 750.000,00
2	Medio	De 31-90 días	Pérdidas de USD 751.000,00 y USD 1'250.000,00
3	Alto	Más de 90 días	Pérdidas de más de USD 1'250.000,00

Nota: El impacto se expresará cualitativamente en tiempos y cuantitativamente en términos de CASH-FLOW para los casos de riesgo financiero.

3.5.3 Evaluación de riesgos

Como proceso general para la identificación, análisis y evaluación de los riesgos de ambas instituciones financieras.

Identificación de riesgos

La herramienta que se ha utilizado para identificar los riesgos de las Instituciones Financieras fue mediante flujogramas de procesos desde la constitución de la minuta, levantamiento o terminación, ejecución y remate o venta del bien. Ver ANEXO 2 y ANEXO 3

Método para Identificación de los Riesgos:

- a. Establecer los Riesgos:
- b. Partir del objetivo estratégico
- c. Involucrar a quienes conocen el proceso
- d. Realizar los proceso del área de estudio (flujogramas)
- e. Analizar el detalle de cada actividad
- f. Aplicación de las técnicas (ISO 31000)
- g. Determinar la denominación del riesgo: Consiste en determinar qué fuerzas se encuentran involucradas para la existencia de los riesgos.
- h. Describir el Riesgo: Describir en qué consiste cada uno de los riesgos definidos, la forma cómo se considera y podría presentarse.
- i. Responsables del Riesgo: Son todas aquellas personas o responsables que se encuentra involucradas de manera directa en realizar la actividad que tienen la capacidad de originar un riesgo.
- j. Identificar los Efectos: Representan la frecuencia y las pérdidas que la ocurrencia de los riesgos le acarrea a la IFI, al verse afectado en el cumplimiento de sus objetivos. (Probabilidad e Impacto)
- k. Identificar las Causas: Son el motivo o las circunstancias por las cuales el agente generador puede ocasionar el riesgo. Incrementan la posibilidad de ocurrencia de un riesgo.

Análisis de riesgos

Para el análisis de los riesgos, se determinaron dos variables:

- Impacto o potencial de pérdida que pueda generarse, y
- Probabilidad de ocurrencia del riesgo.

Con la calificación del riesgo, resultante de la multiplicación de ambas variables, se obtuvo una entrada para la evaluación de los riesgos y tomar decisiones sobre la manera en que deben ser tratados y administrados estos riesgos.

Evaluación de riesgos

Esta etapa servirá para la toma de decisiones, resultantes del análisis del impacto y probabilidad. Para esto es necesario evaluar o calificar al riesgo para determinar la variable al que corresponde.

PROBABILIDAD	0-10% REMOTO	3	Zona de Riesgo Tolerable (3)	Zona de Riesgo Grave (6)	Zona de Riesgo Grave (9)
	11%-50% POSIBLE	2	Zona de Aceptabilidad (2)	Zona de Riesgo Tolerable (4)	Zona de Riesgo Grave (6)
	51% - 100% PROBABLE	1	Zona de Aceptabilidad (1)	Zona de Aceptabilidad (2)	Zona de Riesgo Tolerable (3)
			1 BAJO Hasta USD 750 mil Hasta 30 días	2 MEDIO De USD 751 mil - USD 1'250 mil 31-90 días	3 ALTO Más de USD 1'250 mil Más de 90 días
			IMPACTO		

Figura 2. Matriz de evaluación de riesgos

Fuente: COSO, 2004

- **Aceptable.** No representa peligro y no requiere medidas de tratamiento a corto plazo.
- **Tolerable.** Medidas de tratamiento a largo plazo.
- **Grave.** Medidas de tratamiento a corto plazo.

3.5.4 Tratamiento a los riesgos

En esta etapa, las decisiones para su tratamiento dependerán de cada organización y sus políticas de procedimientos, tomando en cuenta la tolerancia y los beneficios esperados. Para realizar los nuevos controles a estos riesgos se deberá:

- **Evitar el riesgo:** El riesgo se evita o elimina en casos extremos, en los que el beneficio es mayor que su costo y cuando las demás medidas de tratamiento son insuficientes para su manejo. Se parte del principio de que la probabilidad es alta.
- **Aceptar:** Significa que no se desarrolla medidas adicionales para el riesgo analizado, porque en su evaluación, el riesgo no depende de la institución sino de personas no controlables.
- **Reducir o Mitigar el riesgo:** Esta se logra a través del diseño y aplicación de políticas, normas, controles y procedimientos, conducentes a disminuir la intensidad o el impacto negativo sobre los recursos amenazados que generan los riesgos en caso de ocurrencia.
- **Transferir:** Consiste en involucrar a un tercero en su manejo, quien en algunas ocasiones, puede absorber parte de las pérdidas ocasionadas por su ocurrencia e incluso responsabilizarse de la aplicación de las medidas de control para reducirlo. La forma más común es el contrato de seguros.

4. CAPITULO III: DISCUSION

4.1 EVIDENCIA DE LA EFECTIVIDAD DEL TIPO DE GARANTIA EN LOS RIESGOS DEL PROCESO DE EJECUCION

4.1.1 Reporte de cartera de instituciones que garantizan con hipoteca y fideicomiso

A continuación, se elaboraron Tablas para determinar el índice de morosidad de la cartera. La información es el resultado de los Balances (Ver ANEXO 12) obtenidas tanto de la IFI que garantiza con hipoteca, así como de la IFI con fideicomiso.

Además, se han tomado datos de Balances de Mutualistas que también garantizan sus créditos de vivienda con hipoteca y fideicomiso respectivamente.

Tabla 6. Volumen de créditos de vivienda

Fuente: Información obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros

TIPO DE ENTIDAD	ENTIDAD	CARTERA	NUMERO DE OPERACIONES	MONTO OTORGADO
BANCO PRIVADO	IFI CON GARANTIA HIPOTECARIA	VIVIENDA	483	27,909,298.86
BANCO PRIVADO	IFI CON GARANTIA FIDUCIARIA	VIVIENDA	32	2,368,857.52
MUTUALISTA	IFI CON GARANTIA HIPOTECARIA	VIVIENDA	1052	47,694,652.84
MUTUALISTA	IFI CON GARANTIA FIDUCIARIA	VIVIENDA	2618	95,854,462.24

Tabla 7. Composición de la cartera vencida de créditos**FUENTE:** Información obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros

COD.	CUENTA	IFI CON GTIA HIPOTECARIA	IFI CON GTIA FIDUCIARIA	MUT. CON GARANTIA HIPOTECARIA	MUT. CON GARANTIA FIDUCIARIA
1449	Cartera de créditos comercial vencida	1.315.627,79	1.208.860,19	348,708.28	4.00
1450	Cartera de créditos de consumo vencida	3.608.825,62	11.520.621,57	1,344,862.17	459,755.88
1451	Cartera de créditos de vivienda vencida	115.021,66	34.186,25	793,597.30	80,767.98
1452	Cartera de créditos para la microempresa vencida	454.400,23	128.913,71	-	70,652.72
1453	Cartera de crédito educativo vencida	-	-	-	-
1454	Cartera de créditos de inversión pública vencida	-	-	-	-
1457	Cartera de créditos comercial refinanciada vencida	66.186,83	25.452,16	-	-
1458	Cartera de créditos de consumo refinanciada vencida	-	2.875.978,05	-	-
1459	Cartera de créditos de vivienda refinanciada vencida	-	-	-	-
1460	Cartera de créditos para la microempresa refinanciada vencida	295,80	-	-	-
1461	Cartera de crédito educativo refinanciada vencida	-	-	-	-
1462	Cartera de créditos de inversión pública refinanciada vencida	-	-	-	-
1465	Cartera de créditos comercial reestructurada vencida	171.337,69	298.266,22	-	-
1466	Cartera de créditos de consumo reestructurada vencida	393,80	70.957,08	-	-
1467	Cartera de créditos de vivienda reestructurada vencida	5.426,02	638,02	-	-
1468	Cartera de créditos para la microempresa reestructurada vencida	7.638,95	-	-	-
1469	Cartera de crédito educativo reestructurada vencida	-	-	-	-
1470	Cartera de créditos de inversión pública reestructurada vencida	-	-	-	-
	TOTAL CARTERA VENCIDA	5.745.154,39	16.163.873,25	2,487,167.75	611,180.58

Tabla 8. Composición de provisiones**Fuente:** Información obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros

COD.	CUENTA	IFI CON GTIA HIPOTECARIA	IFI CON GTIA FIDUCIARIA	MUT. CON GARANTIA HIPOTECARIA	MUT. CON GARANTIA FIDUCIARIA
149905	(Cartera de créditos comercial)	(23,847,271.99)	(6,539,596.93)	(22,985.29)	(1,078,419.74)
149910	(Cartera de créditos de consumo)	(8,039,453.24)	(25,819,859.02)	(858,886.12)	(2,097,175.10)
149915	(Cartera de créditos de vivienda)	(1,296,403.14)	(168,054.01)	(1,131,980.15)	
149920	(Cartera de créditos para la microempresa)	(569,611.03)	(227,511.66)	(139,239.67)	(165,485.63)
149945	(Cartera de créditos refinanciada)	(1,474,081.32)	(6,848,180.00)	-	-
149950	(Cartera de créditos reestructurada)	(2,929,137.84)	(1,643,043.04)	-	-
149980	PROVISION GENERICA POR TECNOLOGIA CREDITICIA	(6,702,386.20)	-	-	-
149989	(PROVISION GENERICA VOLUNTARIA)	-	-	-	(742,092.85)
1499	TOTAL (Provisiones para créditos incobrables)	-44,858,344.76	-41,246,244.66	-2,153,091.23	-6,099,066.62

Tabla 9. Total cartera vivienda**Fuente:** Información obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros

COD.	CUENTA	IFI CON GTIA HIP.	IFI CON GTIA FID.	MUT. CON GARANTIA HIPOTECARIA	MUT. CON GARANTIA FIDUCIARIA
1403	Cartera de créditos de vivienda por vencer	60,584,977.09	9,243,221.31	69,412,944.89	104,353,118.91
1411	Cartera de créditos de vivienda refinanciada por vencer	4299.97	-	-	-
1419	Cartera de créditos de vivienda reestructurada por vencer	74007.46	-	-	-
1427	Cartera de créditos de vivienda que no devenga intereses	2,353,257.28	70,011.69	-	-
1435	Cartera de créditos de vivienda refinanciada que no devenga intereses	0	-	-	-
1443	Cartera de créditos de vivienda reestructurada que no devenga intereses	16392.27	-	-	-
1451	Cartera de créditos de vivienda vencida	115021.66	34,186.25	-	-
1459	Cartera de créditos de vivienda refinanciada vencida	0	-	-	-
1467	Cartera de créditos de vivienda reestructurada vencida	5426.02	638.02	-	-
TOTAL CARTERA DE VIVIENDA		63,153,381.75	9,348,057.27	69,412,944.89	104,353,118.91

Tabla 10. Cartera de créditos vivienda vencida**Fuente:** Información obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros

COD.	CUENTA	IFI CON GARANTIA HIPOTECARIA	IFI CON GARANTIA FIDUCIARIA	MUT. CON GARANTIA HIPOTECARIA	MUT. CON GARANTIA FIDUCIARIA
145105+145905+146705	A 30 DÍAS	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
145110+145910+146710	A 90 DÍAS	24,190.32	2,049.45	7,121.14	662,565.23
145115+145915+146715	A 180 DÍAS	48,887.70	14,524.14	23,264.54	50,753.78
145120+145920+146720	A 360 DÍAS	12,453.26	3,368.21	9,012.48	16,184.32
145125+145925+146725	A 720 DÍAS	27,310.00	9,237.38	26,563.41	37,317.60
145130+145930+146730	MAS 720 DÍAS	7,606.40	5,645.09	14,806.41	26,776.37
TOTAL CARTERA VIVIENDA VENCIDA		120,447.68	34,824.27	80,767.98	793,597.30

(Cartera de créditos de vivienda vencida + Cartera de créditos de vivienda refinanciada vencida + Cartera de créditos de vivienda reestructurada vencida).

Tabla 11. Índice de morosidad de la cartera de crédito de vivienda**Fuente:** Información obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros

Entidad	Total Cartera Vivienda Vencida	Total Cartera Vivienda	% Morosidad	Provisión Cartera Vivienda	Índice para Provisión
IFI CON HIP.	120,447.68	63,153,381.75	0.19%	(1,296,403.14)	(10.763)
IFI CON FID.	34,824.27	9,348,057.27	0.37%	(168,054.01)	(4.826)
MUT. CON HIP.	80,767.98	69,412,944.89	0.12%	(1,131,980.15)	(14.015)
MUT. FID.	793,597.30	104,353,118.91	0.76%	(2,015,893.30)	(2.540)

Como podemos analizar en la Tabla 11, vemos que las IFIs que garantizan con hipoteca tienen un menor índice de morosidad, mayor monto para provisión y mejor cobertura que el fideicomiso. Este resultado depende de muchos factores influyentes, tales como volúmenes de crédito otorgados a clientes, modelo de análisis de riesgos, verificación del perfil del cliente, revisión de la situación financiera del cliente, entre otros. Estos factores pueden afectar el índice a lo largo de la vigencia del crédito, por lo que este índice no es un criterio importante para determinar si una garantía es mejor que la otra.

Además, conforme la entrevista realizada al Gerente de la IFI que garantiza con fideicomiso, la calificación de riesgo de sus clientes no es tan estricta como en la hipoteca. Esto se debe a que el bien es de propiedad del fideicomiso y no del deudor y su ejecución es más rápida y segura para la recuperación de sus bienes.

4.1.2 Resultados matriz de riesgos

Tabla 12. Mapa de calor

Elaborado: Rossana Isabel Mora Serrano

HIPOTECA

	PROCESO	TEMA	DESCRIPCION DEL RIESGO	IMP.	PROB.	IMP-	PROB.
A	Constitución	Crédito envía habilitantes para constitución de hipoteca a Legal	Documentación con errores y/o insuficiente	1	2	BAJO	POSIBLE
B	Constitución	Legal elabora la escritura de constitución	Escritura con errores	1	1	BAJO	REMOTA
C	Constitución	Legal envía la escritura de constitución a notaría	Perdida de documentos en el envío a la notaria	1	1	BAJO	REMOTA
D	Constitución	Notaria recibe escritura de constitución para suscripción cliente	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de constitución	1	1	BAJO	REMOTA
E	Constitución	Notaria envía escritura de constitución a Legal	Perdida de documentos en el envío a legal del Banco	1	1	BAJO	REMOTA
F	Constitución	Legal recibe escritura de constitución y se envía los ejemplares al cliente para inscripción en el Registro de la Propiedad	Perdida de documentos en el envío al cliente	1	1	BAJO	REMOTA
G	Constitución	Cliente recibe escritura de hipoteca para inscribir Registro de la Propiedad	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	1	2	BAJO	POSIBLE
H	Constitución	Una vez inscrito, cliente entrega a Banco y a Custodia de Valores	Pérdida de documentos en Custodia de valores	1	1	BAJO	REMOTA
I	Levantamiento	Crédito envía habilitantes para levantamiento de hipoteca a Legal	Documentación con errores y/o insuficiente	1	2	BAJO	POSIBLE
J	Levantamiento	Legal elabora la escritura de levantamiento de hipoteca	Escritura con errores	1	1	BAJO	REMOTA
K	Levantamiento	Legal envía escritura de levantamiento a la notaria	Perdida de documentos en el envío a la notaria	1	1	BAJO	REMOTA
L	Levantamiento	Notaria recibe escritura para suscripción del cliente	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de levantamiento	1	1	BAJO	REMOTA
M	Levantamiento	Notaria entrega escritura de levantamiento al Banco	Perdida de documentos en el envío al Banco	1	1	BAJO	REMOTA
N	Levantamiento	Banco recibe escritura y entrega a cliente para inscribir la cancelación en el Registro de la Propiedad	Perdida de documentos en el envío al cliente	1	1	BAJO	REMOTA
Ñ	Levantamiento	Cliente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad su cancelación	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	3	3	ALTO	PROBABLE
O	Levantamiento	Una vez inscrito, cliente entrega a Banco y a Custodia de Valores	Pérdida de documentos en Custodia de valores	1	1	BAJO	REMOTA
P	Ejecución	Recuperaciones envía file de cliente incumplido a Legal	Envío de documentación incompleta	1	1	BAJO	REMOTA

Q	Ejecución	Legal recibe file y elabora demanda con datos del cliente para envío a corte	Demanda mal redactada o insuficiencia de documentación	1	1	BAJO	REMOTA
R	Ejecución	Se envía demanda con título ejecutivo a Corte para el sorteo respectivo					
S	Ejecución	Juez califica la demanda y ordena embargo del bien inmueble	Errores en la descripción del bien, datos del acreedor o del deudor	1	1	BAJO	REMOTA
T	Ejecución	Juez designa depositario y alguacil para embargo del bien					
U	Ejecución	Depositario y alguacil embargan bien	Error de embargo	1	1	BAJO	REMOTA
V	Ejecución	Legal inscribe embargo en el Registro de la Propiedad	Mal registro	1	2	BAJO	POSIBLE
W	Ejecución	Citador se traslada al domicilio de cliente y entrega 3 boletas	No encuentre al deudor	1	1	BAJO	REMOTA
X	Ejecución	Cliente propone excepciones y se trava litis	Tiempos de demora (1-6 meses)	3	3	ALTO	PROBABLE
Y	Ejecución	Juez dicta sentencia	Juez declare sin lugar la demanda	1	3	BAJO	PROBABLE
Z	Ejecución	Perito liquidador calcula intereses y gastos procesales (liquidación)	Errores en la liquidación	1	1	BAJO	REMOTA
AA	Ejecución	Juez dicta mandamiento de ejecución y ordena pago o que se dimitan bienes en 24 horas	Deudor dimita otros bienes que no sean suficientes	1	2	BAJO	POSIBLE
AB	Realización	Juez designa perito para avalúo pericial	Caducidad de nombramiento al perito evaluador	1	1	BAJO	REMOTA
AC	Realización	Perito realiza avalúo y entrega a juez	Existencia de errores en el avalúo	1	1	BAJO	REMOTA
AD	Realización	Juez señala día y hora para remate	Error en señalamiento de fecha	1	1	BAJO	REMOTA
AE	Realización	Legal publica en prensa tres veces el día del remate	mal redactado el extracto para la prensa	1	1	BAJO	REMOTA
AF	Realización	Juzgado recibe posturas de 14h00 a 18h00 y califica	No existan posturas	2	2	MEDIO	POSIBLE
AG	Realización	Juez fijará nuevo día para remate (2do señalamiento)	Pérdida tiempos (por lo menos 3 meses)				
AH	Realización	Postor envía oferta y consigna el 10% del valor de la oferta	Errores en valor de consignación	1	2	BAJO	POSIBLE
AI	Realización	Juzgado realiza auto calificación de posturas	Errores en la calificación de posturas	1	1	BAJO	REMOTA
AJ	Realización	Auto de adjudicación	Errores en la descripción del bien	1	1	BAJO	REMOTA
AK	Realización	Postor consigna valor ofertado	Postor no deposita el saldo de la oferta	1	2	BAJO	POSIBLE

FIDEICOMISO

	PROCESO	TEMA	DESCRIPCION DEL RIESGO	IMP-	PROB.	IMP-	PROB.
A	Constitución	Beneficiario envía habilitantes para constitución de fideicomiso a la Fiduciaria	Documentación con errores y/o insuficiente	1	2	BAJO	POSIBLE
B	Constitución	Fiduciaria elabora la escritura de constitución	Escritura con errores	1	1	BAJO	REMOTA
C	Constitución	Fiduciaria envía escritura de constitución a la notaria	Perdida de documentos en el envío a la notaria	1	1	BAJO	REMOTA
D	Constitución	Notaria recibe escritura de constitución para suscripción del Fideicomitente	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de constitución	1	1	BAJO	REMOTA
E	Constitución	Notaria envía escritura de constitución a la Fiduciaria	Perdida de documentos en el envío a la Fiduciaria	1	1	BAJO	REMOTA
F	Constitución	Fiduciaria recibe escritura de constitución y se envía los ejemplares al Beneficiario para Inscripción en el Registro de la Propiedad	Perdida de documentos en el envío al Beneficiario y por ende, al Fideicomitente	1	1	BAJO	REMOTA
G	Constitución	Beneficiario recibe ejemplares y registra en el Registro de la Propiedad a nombre del Fideicomiso	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	1	1	BAJO	REMOTA
H	Constitución	Una vez inscrito, Beneficiario envía ejemplar a la Fiduciaria y Fideicomitente	Perdida de documentos en el envío al Beneficiario	1	2	BAJO	POSIBLE
I	Levantamiento	Beneficiario envía habilitantes para liquidación de fideicomiso a la Fiduciaria	Documentación con errores y/o insuficiente	1	2	BAJO	POSIBLE
J	Levantamiento	Fiduciaria elabora la escritura de liquidación	Escritura con errores	1	1	BAJO	REMOTA
K	Levantamiento	Fiduciaria envía escritura de liquidación a la notaria	Perdida de documentos en el envío a la notaria	1	1	BAJO	REMOTA
L	Levantamiento	Notaria recibe escritura de liquidación para suscripción del Fideicomitente	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de liquidación	1	1	BAJO	REMOTA
M	Levantamiento	Notaria entrega escritura de liquidación legalizado a Fideicomitente	Perdida de documentos en el envío a la Fiduciaria	1	1	BAJO	REMOTA
N	Levantamiento	Fideicomitente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	3	3	ALTO	PROBABLE
Ñ	Levantamiento	Inscrito en el R.P, Fideicomitente entrega a Beneficiario la escritura con la inscripción	No entregue los ejemplares al Beneficiario	1	1	BAJO	REMOTA
O	Ejecución	Beneficiario envía aviso de incumplimiento	Documentación con errores y/o insuficiente	1	2	BAJO	POSIBLE
P	Ejecución	Fiduciaria envía notificación a la dirección del Fideicomitente	Tiempos perdidos	1	2	BAJO	POSIBLE
Q	Ejecución	Fideicomitente si cancela obligaciones o llega a un acuerdo de pago	Se continua con el proceso de ejecución pese de haber llegado a un acuerdo o cancelado las obligaciones	1	2	BAJO	POSIBLE
R	Ejecución	Fiduciaria conjuntamente con notaría y con autoridad competente (de ser necesario), entrega al Fideicomitente comunicación para terminar comodato precario y tomar posesión del bien	Tiempos perdidos	1	2	BAJO	POSIBLE
S	Ejecución	Fideicomitente no desaloja bien ni entrega llaves a la Fiduciaria	Tiempos perdidos	3	1	ALTO	REMOTA
T	Realización	Fiduciaria solicita a perito a que efectúe avalúo del bien	Tiempos perdidos	1	1	BAJO	REMOTA
U	Realización	Fiduciaria recibe avalúo, envía al Beneficiario y	Desacuerdo con avalúo	1	1	BAJO	REMOTA

		Fideicomitente					
V	Realización	Fiduciaria notifica a Beneficiario para entrega de bien en Dación en Pago	Tiempos perdidos	3	1	ALTO	REMOTA
W	Realización	Comprador deposita recursos en la cuenta bancaria del fideicomiso	Recursos ilícitos o lavado de activos	3	1	ALTO	REMOTA
X	Realización	Fiduciaria recibe depósito del comprador y entrega al Beneficiario los recursos por la venta del bien	Tiempos perdidos	1	1	BAJO	REMOTA
Y	Realización	Fiduciaria elabora la escritura de liquidación y contrato de compra-venta	Escritura con errores	1	1	BAJO	REMOTA
Z	Realización	Beneficiario recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad y entrega a la Fiduciaria	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	3	1	ALTO	REMOTA

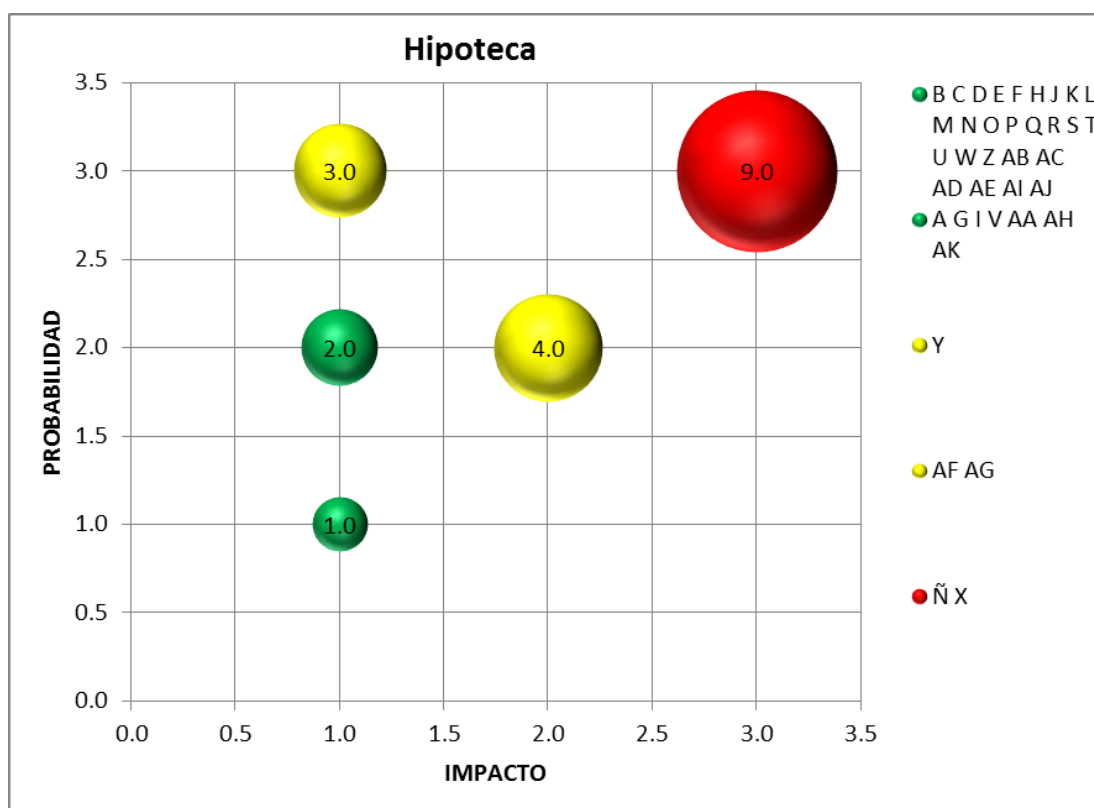


Figura 3. Mapa de riesgos de hipoteca
Elaborado: Rossana Isabel Mora Serrano

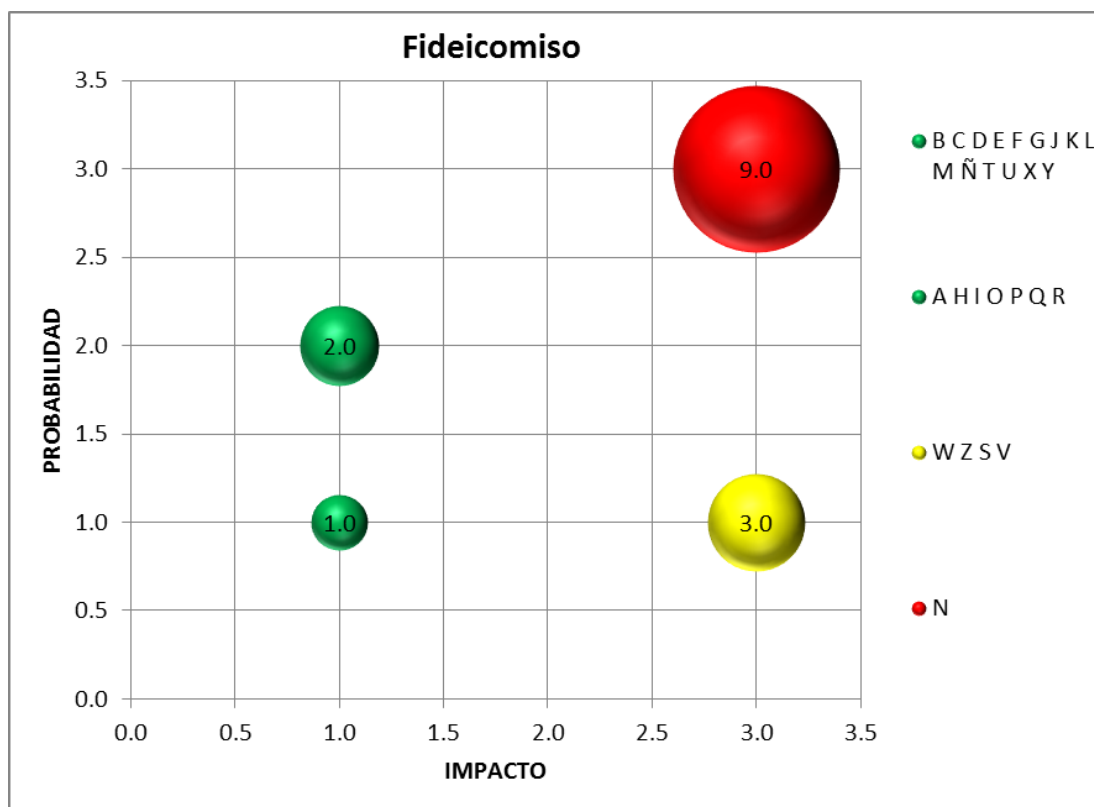


Figura 4. Mapa de riesgos de fideicomiso
Elaborado: Rossana Isabel Mora Serrano

A continuación se muestra un breve análisis a los riesgos que califican como zona de riesgos grave, conforme consta en la matriz de evaluación de riesgos (figura 2).

En la figura 3 correspondiente a la hipoteca, se observa que los mayores riesgos se encuentran en dos procesos:

- Proceso de levantamiento de la garantía hipotecaria en la cual el cliente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad su razón de cancelación, su riesgo es que no inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentren errores de inscripción.
- Proceso de ejecución de la garantía hipotecaria en la cual cliente propone excepciones y se traba litis, su riesgo es sus tiempos de demora que pueden fluctuar hasta 180 días de demora, con el riesgo de perder la sentencia.

En la Figura 4 correspondiente al fideicomiso, se observa que el mayor riesgo se encuentra en el proceso que se detalla a continuación:

- Proceso de levantamiento de la garantía hipotecaria, Fideicomitente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad, su riesgo es que no inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentren errores de inscripción.

Se ha denotado que existe un riesgo grave en el proceso de ejecución de la hipoteca, pues, demora en el cumplimiento del objetivo de la IFI que es la recuperación de recursos de una manera eficiente, los mismos que son destinados para el pago de las obligaciones de sus clientes incumplidos.

A continuación se detalla una tabla para visualizar los riesgos de zona grave de la hipoteca y del fideicomiso, detallando el impacto que presenta hacia las IFIs de estudio:

Tabla 13. Análisis de los riesgos de las IFIs
Elaborado: **Rossana Isabel Mora Serrano**

TIPO GARANTIA	PROCESO	RIESGOS	DESCRIPCION DEL RIESGO	IMPACTO IFI
HIPOTECA	(N) Cliente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad su cancelación	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	Escritura de levantamiento legalizada	El impacto de este riesgo en el que no consta la razón de cancelación en el Registro de la Propiedad, no tiene mayor incidencia en los riesgos del proceso de ejecución, es decir, no influye para la recuperación de recursos y saldar obligaciones de clientes incumplidos. El problema de este riesgo es que el bien aún consta con gravamen.
	(X) Cliente propone excepciones y se trava litis	Tiempos de demora (1-6 meses)	Proceso de Junta de Conciliación, Etapa de prueba, alegatos, sentencia	El impacto de este riesgo si incide para el objetivo de la IFI, pues corresponde a los tiempos de demora en el proceso de ejecución. El proceso de la presentación de propuesta de excepciones por parte del cliente a la Función Judicial, requiere de varios procesos que se encuentran descritos en la descripción del riesgo. Esto podría implicar que el cliente apele a la misma, en la cual podría tomarse hasta aproximadamente 12-24 o más meses de tiempo.
FIDEICOMISO	(N) Fideicomitente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	Escritura de liquidación legalizada	El impacto de este riesgo en el que no consta la razón de cancelación en el Registro de la Propiedad, no influye en los riesgos del proceso de ejecución, sin embargo, este riesgo es que el bien aun consta como propiedad del fideicomiso, la Fiduciaria continua administrándolo y cobrando sus respectivos honorarios. Además, la Fiduciaria no puede liquidar el fideicomiso hasta la presentación de su inscripción.

En las matrices de riesgos de la hipoteca y fideicomiso que se encuentran en el Anexo 4 y 5 respectivamente, se puede observar que uno de los riesgos de zona grave que describe “la no inscripción de la razón de cancelación en el Registro de la Propiedad”, son riesgos graves en ambas garantías. El tipo de respuesta que requiere este riesgo, es la reducción, implementando un plan de acción a través de reportes de clientes que falte dicha inscripción y realizar un seguimiento para regularizar este documento.

Para el otro caso de riesgo de zona grave generado en la hipoteca que describe “tiempos de demora (proceso de Junta de Conciliación, etapa de pruebas, alegatos, sentencia) cuando

el cliente propone excepciones y se traba litis”, podemos observar en el Anexo 4 que el tipo de respuesta a este riesgo es la aceptación, es decir, no se puede desarrollar medidas para mitigar a este riesgo, ya que este no depende de la IFI sino de personas no controlables (cliente).

4.1.3 Análisis en tiempos del proceso de ejecución de las instituciones con hipoteca y fideicomiso

Tabla 14. Análisis de tiempos del proceso de ejecución

Fuente: Información obtenida de las Instituciones Financieras de estudio mediante entrevistas y revisión de casos de clientes en proceso de ejecución.

HIPOTECA

PROCESO DE EJECUCIÓN			
CODIGO	ACTIVIDAD	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN CODIGO PROC. CIVIL	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN ENTREVISTA Y PROMEDIO DE CLIENTES
1.1	Recuperaciones envía file de cliente incumplido a Legal	1	1
1.2	Legal recibe file y elabora demanda con datos del cliente para envío a corte	15	15
1.3	Se envía demanda con título ejecutivo a Corte para el sorteo respectivo	1	1
1.4	Juez califica la demanda, citación ordena embargo del Bien y envía providencia a casillero judicial de IFI	8	8
1.5	Juez designa depositario y alguacil para embargo del bien	8	8
1.6	Depositario y alguacil embargan bien	8	8
1.7	Legal inscribe embargo en el Registro de la Propiedad	15	15
1.8	Citador se traslada al domicilio de cliente y entrega 3 boletas	21	21
1.9	Cliente propone excepciones en término de 3 días y se traba litis	3	3
1.10	Se traba litis y debe demostrar aseveraciones, Junta de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia	90	90
1.11	Si no recibió pago, Juez dicta sentencia en 24 horas y nombra perito liquidador	2	8
1.12	Perito realiza liquidación y pone en conocimiento a las partes	15	15
1.13	IFI recibe notificación de liquidación y solicita mandamiento de ejecución	2	1
1.14	Juez recibe solicitud y ordena pago o que dimitan bienes en 24 hr y notifica a IFI	8	8
1.15	Se espera que cliente pague o que dimita bienes	1	1
1.16	IFI recibe notificación de pago y solicita se sienta razón de incumplimiento de mandamiento	2	1
1.17	Juez sienta razón de incumplimiento de mandamiento de ejecución	8	8

TOTAL DIAS EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN		200	204
PROCESO DE REMATE			
CODIGO	ACTIVIDAD	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN CONTRATO	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN ENTREVISTA Y PROMEDIO DE CLIENTES
2.1	IFI solicita perito evaluador	1	1
2.2	Juez señala perito para avalúo pericial	8	8
2.3	Perito previa aceptación del cargo, realiza avalúo y entrega documento	15	15
2.4	Recibe avalúo y pone en conocimiento a las partes	8	8
2.5	IFI solicita se señale día y hora para remate	1	1
2.6	Juez señala día y hora para el remate	8	8
2.7	Recibe notificación y publicará tres veces en el periódico. 1era publicación	1	1
2.8	2da publicación	8	8
2.9	3era publicación	8	8
2.10	Remate por lo menos 8 días después de la 3era publicación	8	8
2.11	Fecha señalada para remate	1	64
2.12	Reciben postura de 14h00-18h00 y se califica 3 días después del remate	3	3
2.13	En caso que no recibieron posturas, Juez se fijará nueva fecha para remate. (2do señalamiento) Se realizarán 3 publicaciones, y remate por lo menos 8 días después de la 3era publicación.	35	98
2.14	Envían notificaciones a los que presentaron posturas	8	8
2.15	Auto calificación de posturas	15	10
2.16	Auto de adjudicación	8	8
2.17	Postor consigna el valor ofertado dentro de 10 días	10	10
2.18	Recibe valor y notifica pago a IFI	8	8
2.19	Recibe notificación y recibe dinero para cancelación de obligaciones	1	1
TOTAL DIAS EN EL PROCESO DE REMATE		29	150
TOTAL DIAS EN EL PROCESO DE REMATE CON 2DO SEÑALAMIENTO		64	248

FIDEICOMISO

PROCESO DE EJECUCIÓN			
CODIGO	ACTIVIDAD	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN CONTRATO FIDEICOMISO	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN ENTREVISTA Y PROMEDIO DE CLIENTES
1.1	Elabora aviso de incumplimiento	1	1
1.2	Se prepara notificación, envía a la dirección del Fideicomitente Adherente y recibe Fideicomitente Adherente el documento	10	4
1.3	Fideicomitente Adherente cancela obligaciones o llega a un acuerdo de pago	15	15
1.4	Si cancela, se recibe el pago y se suspende proceso de ejecución	1	1
1.5	Si no cancela, se entrega al Fideicomitente Adherente la terminación del comodato precario y toma posesión del bien	4	4
1.6	Fideicomitente Adherente desaloja bien y entrega llaves a la Fiduciaria	1	30
1.7	Si no desaloja, se toma acciones por medio del Centro de Mediación y Arbitraje	90	90
TOTAL DIAS EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN		122	145
PROCESO DE REALIZACIÓN			
CODIGO	ACTIVIDAD	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN CONTRATO	TIEMPO EN DÍAS SEGÚN ENTREVISTA Y PROMEDIO DE CLIENTES
2.1	Se solicita a perito que efectúe el avalúo del bien	1	1
2.2	Perito realiza avalúo y entrega documento	5	5
2.3	Envía avalúo a Fideicomitente Adherente y Beneficiario; y reciben documento para iniciar el proceso de venta del bien	4	4
2.4	De existir una oferta, el bien se venderá al precio comercial y disminuirá en el % de depreciación que establece el contrato	180	65
2.5	Se oferta el bien, se recibe el pago por la venta del bien y se transfiere al Beneficiario	3	3
2.6	Se elabora la escritura de liquidación y compra-venta y se entrega al comprador	3	1

2.7	Se espera que Beneficiario inscriba razón de cancelación en el Registro de la Propiedad para liquidación de fideicomiso	15	15
2.8	De no existir una oferta, se realizará la dación en pago	180	180
2.9	Se envía comunicación a Beneficiario para la entrega de dación en pago del bien y recibe documento	1	1
2.10	Beneficiario entrega comunicación aceptando dación en pago	10	10
2.11	Fiduciaria recibe escrito y elabora la escritura de liquidación y dación en pago	3	3
2.12	Se espera que Beneficiario inscriba razón de cancelación en el Registro de la Propiedad para liquidación de fideicomiso	15	15
TOTAL DIAS EN EL PROCESO DE REALIZACIÓN CON OFERTA		211	94
TOTAL DIAS EN EL PROCESO DE REALIZACIÓN CON DACIÓN EN PAGO		209	209

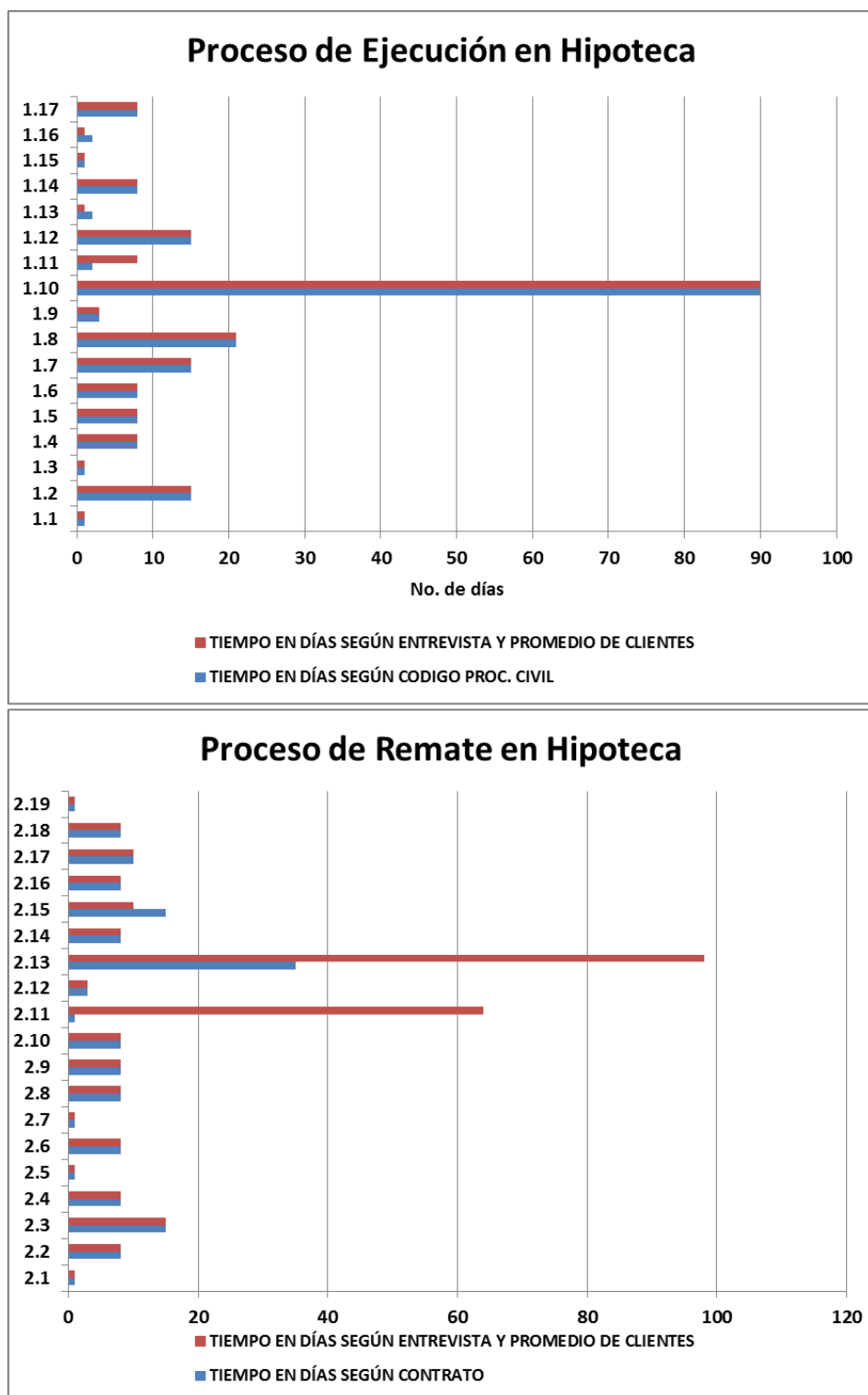


Figura 5. Gráfica de tiempos del proceso de ejecución en la hipoteca

Fuente: Información obtenida de las Instituciones Financieras de estudio mediante entrevistas y revisión de casos de clientes en proceso de ejecución.

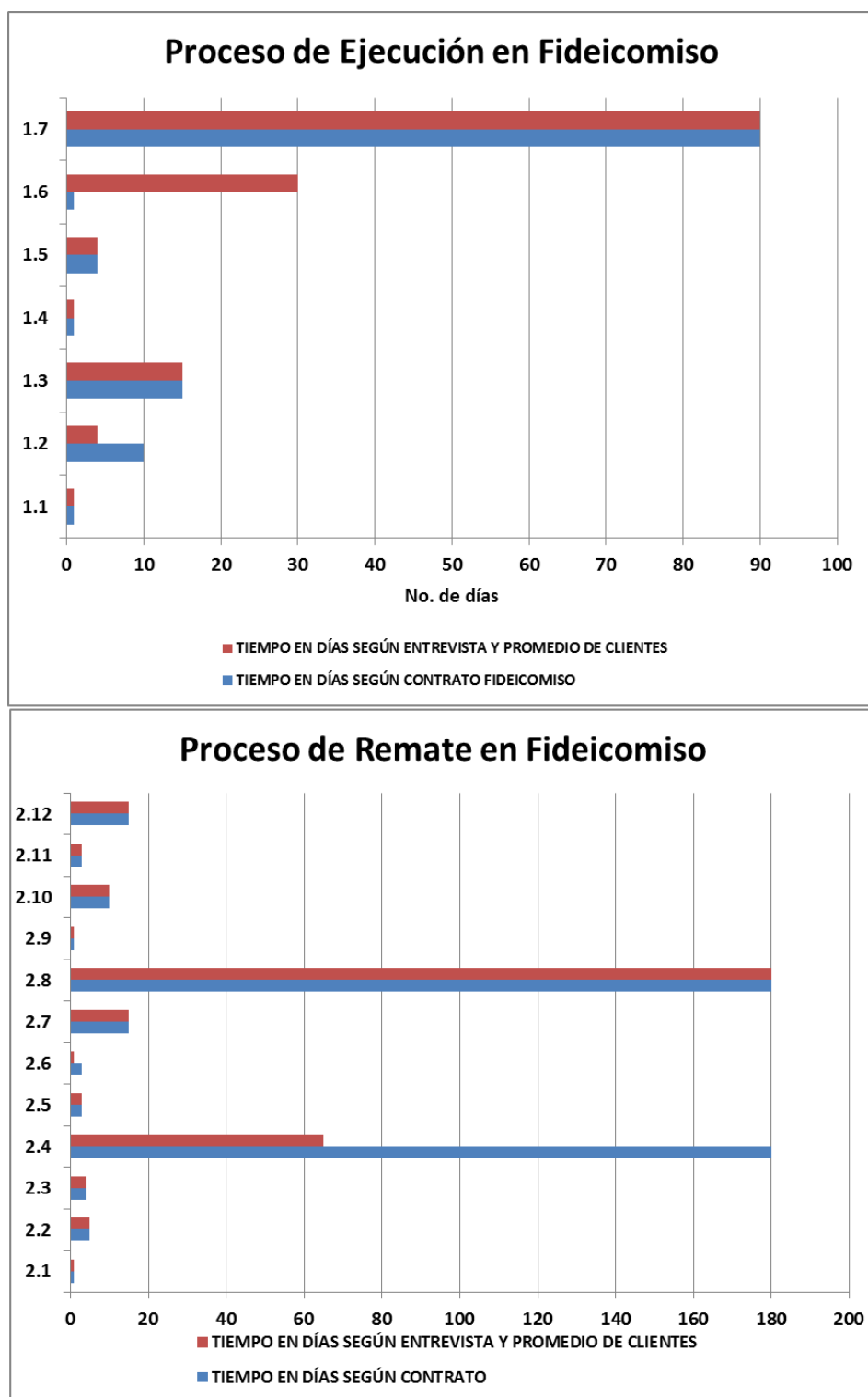


Figura 6. Gráfica de tiempos del proceso de ejecución en el fideicomiso

Fuente: Información obtenida de las Instituciones Financieras de estudio mediante entrevistas y revisión de casos de clientes en proceso de ejecución.

En la Figura 5 de la hipoteca, se muestra que la actividad dentro del proceso de ejecución con mayor tiempo de demora es cuando cliente propone excepciones y se traba la litis, el cliente debe demostrar aseveraciones, Junta de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, con un tiempo aproximado de 90 días.

En el proceso de remate con mayor tiempo de demora es en el caso que la función judicial no haya recibido posturas, el Juez fijará nueva fecha para remate (2do señalamiento) y se volverá a realizar el mismo proceso para el remate con un tiempo aproximado de 98 días.

En la Figura 6 del fideicomiso, nos muestra que la actividad dentro del proceso de ejecución con mayor tiempo de demora es cuando el cliente no desaloja el bien y la Fiduciaria tomaría acciones por medio del Centro de Mediación y Arbitraje, con un periodo de 90 días.

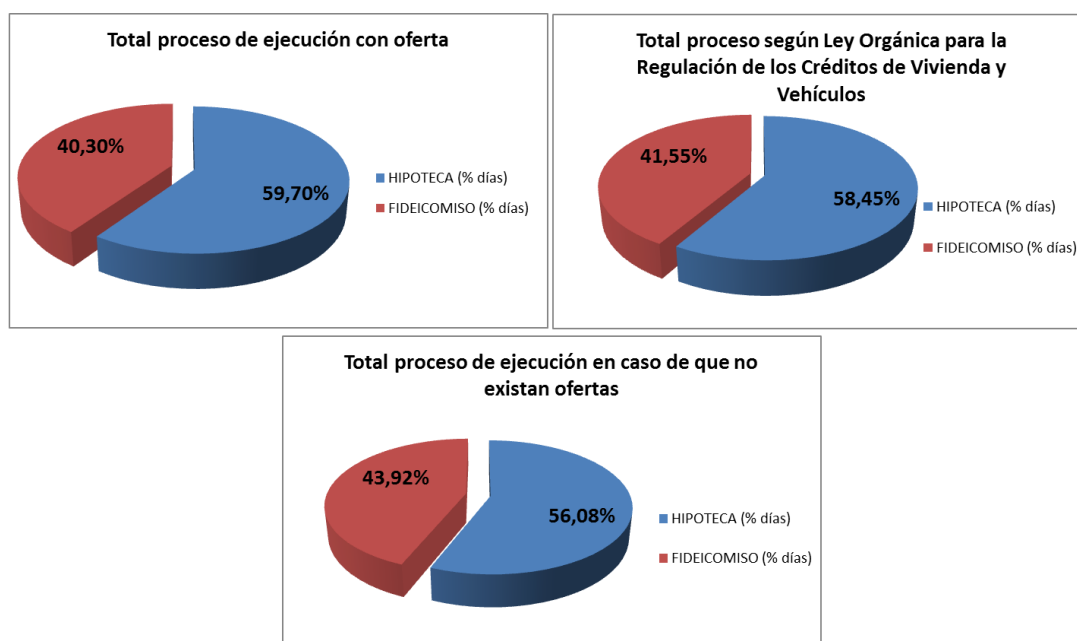
En el proceso de remate con mayor tiempo de demora es cuando no existen ofertas. En este caso se realizará la dación en pago en un tiempo de 180 días. Este tiempo está estipulado en el contrato a criterio del constituyente.

Tabla 15. Efectividad en los tiempos del proceso de ejecución de las garantías

Fuente: Información obtenida de las Instituciones Financieras de estudio mediante entrevistas y revisión de casos de clientes en proceso de ejecución.

	HIPOTECA (días)	FIDEICOMISO (días)	% EFECTIVIDAD DEL FIDEICOMISO	% DEMORA DE LA HIPOTECA
Total proceso de ejecución con oferta	354	239	32,49%	48,12%
Total proceso según Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículos	204	145	28,92%	40,69%
Total proceso de ejecución en caso de que no existan ofertas	452	354	21,68%	27,68%

Como observamos en la Tabla 15, el fideicomiso tienen un mejor porcentaje de efectividad que el fideicomiso en sus tiempos de ejecución, cualquier fuere su caso.

**Figura 7. Comparación en tiempos de las garantías en el proceso de ejecución**

Fuente: Información obtenida de las Instituciones Financieras de estudio mediante entrevistas y revisión de casos de clientes en proceso de ejecución.

Como se puede observar en la figura 7, se determinó el porcentaje de demora que se toma para el proceso de ejecución según el tipo de garantía. Se puede denotar que cualquier

fuere el caso, el fideicomiso tiene menor porcentaje en tiempos del proceso de ejecución que en la hipoteca: un 40,30% en caso que haya existido ofertas; 41,55% en caso que vaya directamente a la dación en pago conforme a la Ley Orgánica para la Regulación de los créditos de vivienda y vehículos; y 43,92% en los casos que no hayan existido ofertas en primera instancia.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El objetivo principal de este estudio es la comparación de las matrices de riesgos de ambas garantías en donde se puede concluir que el fideicomiso tiene menos riesgos de zona grave, mayor efectividad y menor porcentaje en tiempos de demora dentro del proceso de ejecución. Por lo tanto, el bien es recuperado de una manera directa y más rápida que en la hipoteca.
- El Fideicomiso Mercantil en Garantía para bienes inmuebles permite a los Acreedores Beneficiarios (IFIs) estructurar negocios que tengan garantías seguras y manejadas por una Fiduciaria seria, imparcial, solvente y profesional, capaz de cumplir con eficacia las tareas encomendadas.
- Conforme a la Junta de Regulación del Sector Financiero Popular y Solidario, en la nueva regulación según registro oficial No. 178 de fecha 6 de febrero 2014, el Fideicomiso Mercantil en Garantía para bienes inmuebles, ha sido incluida esta figura de fideicomisos mercantiles como garantía adecuada para el otorgamiento de crédito de vivienda en las Cooperativas de Ahorro y Crédito. Esto permite un aumento de confianza para este tipo de garantía y conlleva a un crecimiento progresivo en este tipo de fideicomiso.
- El Fideicomiso dentro del mercado competitivo en el que vivimos en la ciudad de Cuenca, permite obtener una alternativa de financiamiento no tradicional en el que las instituciones financieras y deudores obtendrán mayores beneficios.
- Con respecto al primer objetivo específico, este estudio ha identificado los aspectos generales, definición y características de ambas garantías, concluyendo varias ventajas del fideicomiso mercantil con respecto a la hipoteca, tanto para el Acreedor Beneficiario como para el Deudor.
- Analizando el segundo objetivo específico, se puede concluir que pese a que no existen muchos riesgos de zona grave en ambos tipos de garantía, el riesgo mayor dentro del proceso de ejecución se encuentra en la garantía hipotecaria, pues los tiempos de demora en la recuperación de sus recursos son mayores a los del fideicomiso.
- Además, en las matrices de riesgo de ambas garantías, se puede observar que los tipos de respuesta que requieren los riesgos, la reducción es más utilizado en el fideicomiso que en la hipoteca, ya que se puede implementar planes de acción para reducir el factor impacto. En la hipoteca, existen varias aceptaciones como tipo de respuesta para los riesgos, porque no se puede

desarrollar medidas para mitigar a los riesgos, pues ya no depende de la IFI sino de personas no controlables a la Institución.

- Con respecto al tercer objetivo, el fideicomiso tiene un mejor porcentaje de efectividad en sus tiempos de ejecución cualquier fuere el caso, que en la hipoteca. Por lo que el objetivo de este estudio de investigación nos demuestra que la garantía fiduciaria nos brinda mayor eficiencia para la recuperación de los bienes y recursos.
- Finalmente, el Fideicomiso Mercantil en Garantía para bienes inmuebles es una figura jurídica que está contemplada en la Ley del Mercado de Valores. Es un instrumento clave para la constitución de créditos para viviendas, permitiendo la recuperación de recursos en tiempos más eficientes que la hipoteca y con menores riesgos, aportando seguridad jurídica al Acreedor Beneficiario como al cliente deudor.

RECOMENDACIONES

- Pese a la aprobación de la Ley Orgánica de Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil el 20 de mayo del 2014, se ha podido confirmar que el fideicomiso es la mejor herramienta para la recuperación de los bienes resultantes del incumplimiento de pago de clientes. En esta figura los tiempos son menores comparados al resto de las garantías tradicionales, los costos que se generan por el proceso de ejecución pueden ser menores o iguales que las de las garantías tradicionales, considerando el costo-beneficio para los Acreedores Beneficiarios. Con todas las fortalezas del fideicomiso antes mencionadas, es prudente adoptar nuevamente esta figura jurídica para cualquier tipo de líneas de crédito que otorguen las Instituciones Financieras, especialmente las de consumo. Para adoptar nuevamente esta figura, es necesario tomar en cuenta el abuso del capital financiero en el pago de comisiones, tasas y cargos adicionales a las tasas de interés; así como condiciones excesivamente favorables para las IFIs por sobre los intereses del deudor y otros acreedores, trabajadores y del Estado.

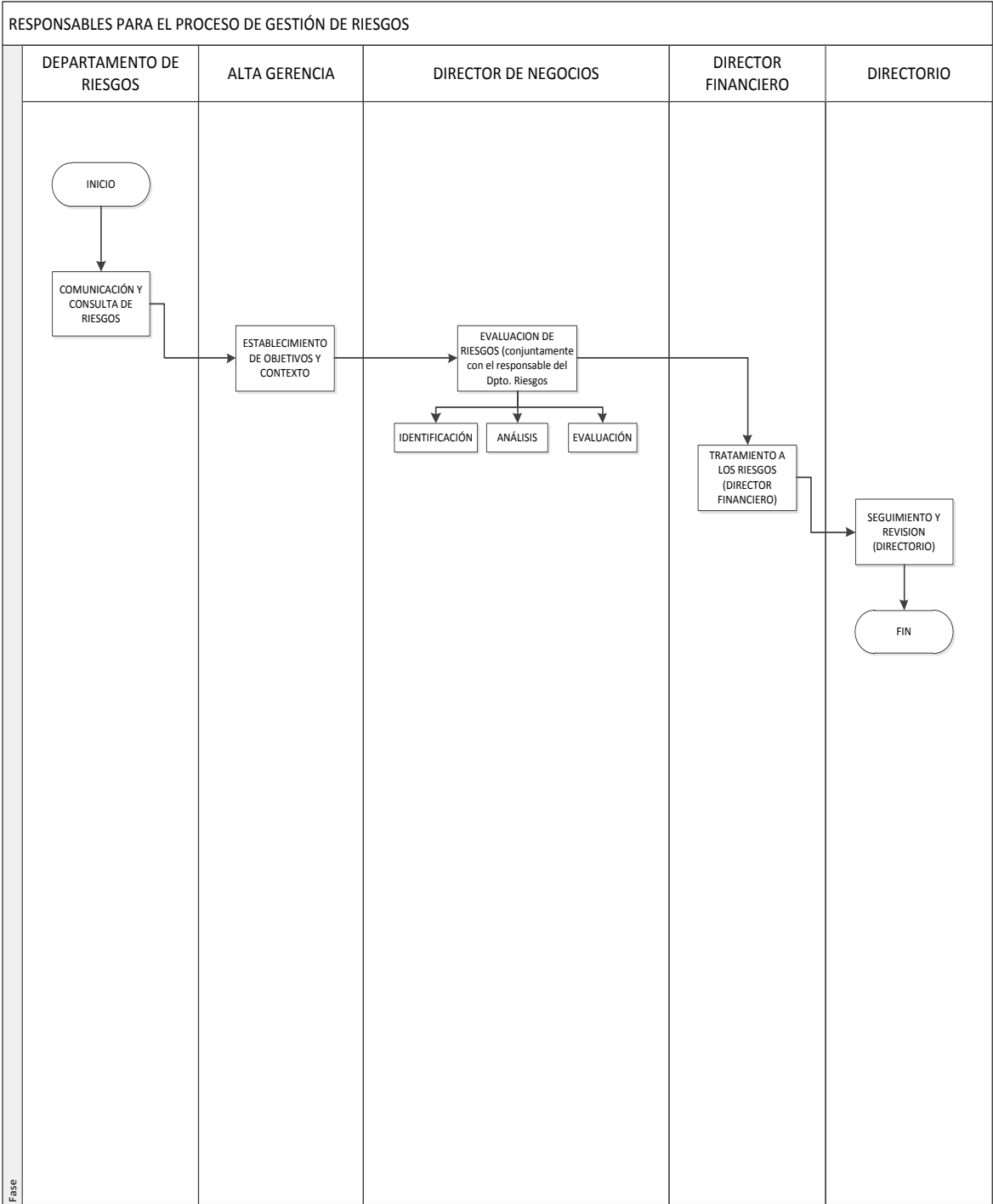
6. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos. Libro I. Título IX. Capítulo IV. Art. 1. Numeral 1.3.9.
- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), Gestion de Riesgos Corporativos – Marco Integrado, septiembre 2004.
- Ecuador, Ley de Mercado de Valores. Registro Oficial 367. 23 de julio del 1998.
- Ecuador, Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, 2014. Balance del sistema financiero por tipo de institución. Tomado de pagina web: http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=&vp_tip=6&vp_buscr=/practg/pk_cons_bdd.p_bal_entdd_finnc.
- Ecuador. Código Civil. Registro Oficial S. 46. 24 de junio de 2005. No. 2005-010.
- Ecuador. Código de Procedimiento Civil. Registro Oficial S. 58. 12 de julio de 2005. No. 2005-011.
- Ecuador. Código Orgánico De La Producción, Comercio e Inversiones. Registro Oficial S.351. 29 de Diciembre de 2010. No. 351.
- Ecuador. Junta de Regulación del Sector Financiero Popular y Solidario. Registro Oficial S.178. 6 de febrero 2014
- Ecuador. Ley de Mercado de Valores. Registro Oficial S. 215. 22 de febrero de 2006. No. 2006-001.
- Ecuador. Ley Orgánica de Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil. Registro Oficial S. 249. 20 de mayo 2014.
- Ecuador. Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos. Registro Oficial 2do. S. 732. 26 de junio de 2012. No. s/n.
- INTERNATIONAL STANDARD. Risk management – Principles and guidelines. First edition 2009-11-15. Geneva, Switzerland: ISO 31000, 2009.
- Luero A. 1972. La Hipoteca. Editorial Termis. Bogotá. Colombia.
- Muñoz C Gabriela. 2009. El Fideicomiso Inmobiliario como un instrumento que genera transparencia a los promotores y confianza y seguridad a los promitentes compradores. Tesis en magister en administración de empresas mención marketing. Universidad Internacional al Sek. Quito. Ecuador.
- Thur de Koos Garzon C. 2011. El Fideicomiso Mercantil de Garantía Automotriz en el Ecuador. Tesis en Derecho Financiero, Bursátil y de Seguros. Universidad Andina "Simón Bolívar". Ecuador. 103pp.

7. ANEXOS

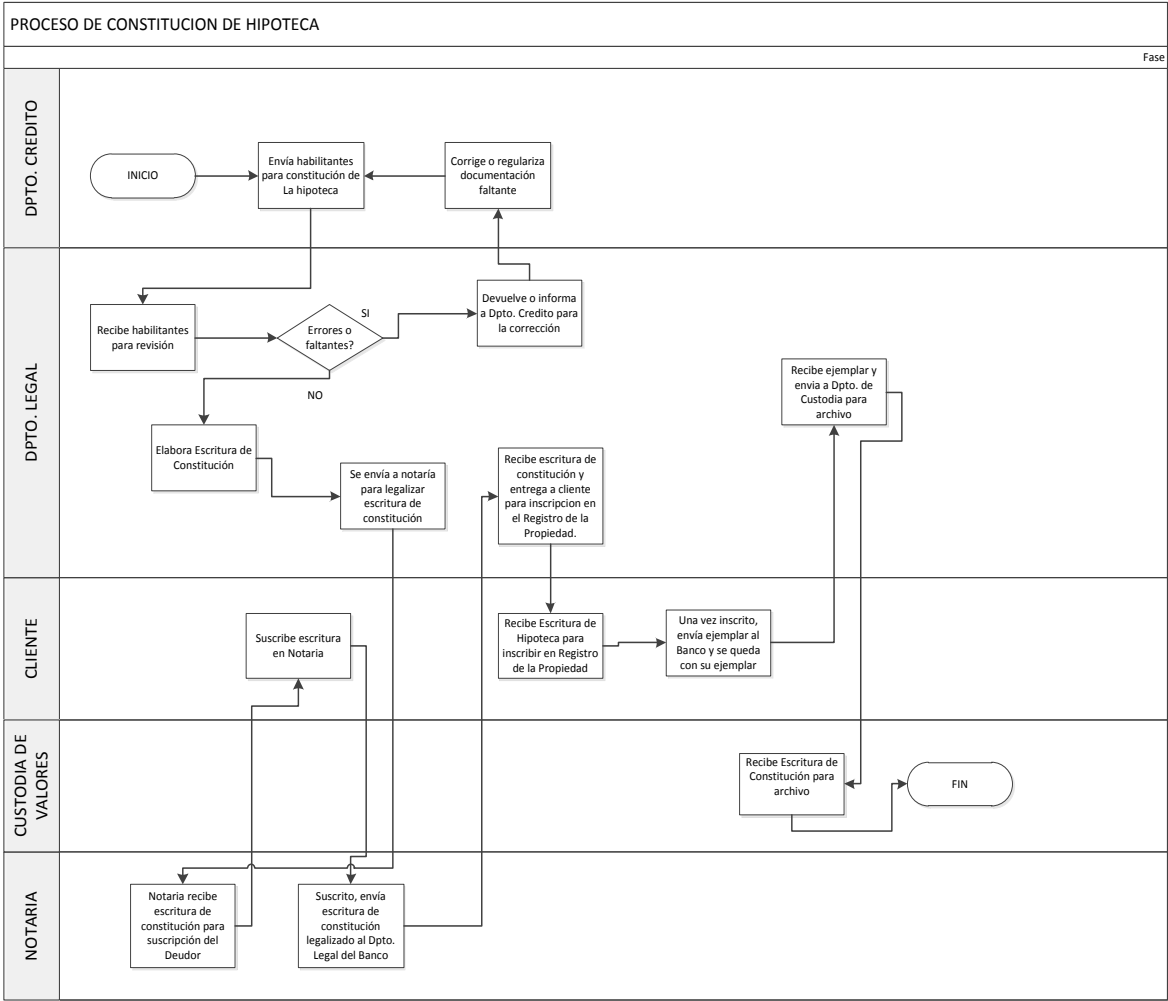
ANEXO 1 FLUJOGRAMA RESPONSABLES PROCESO GESTION DE RIESGOS

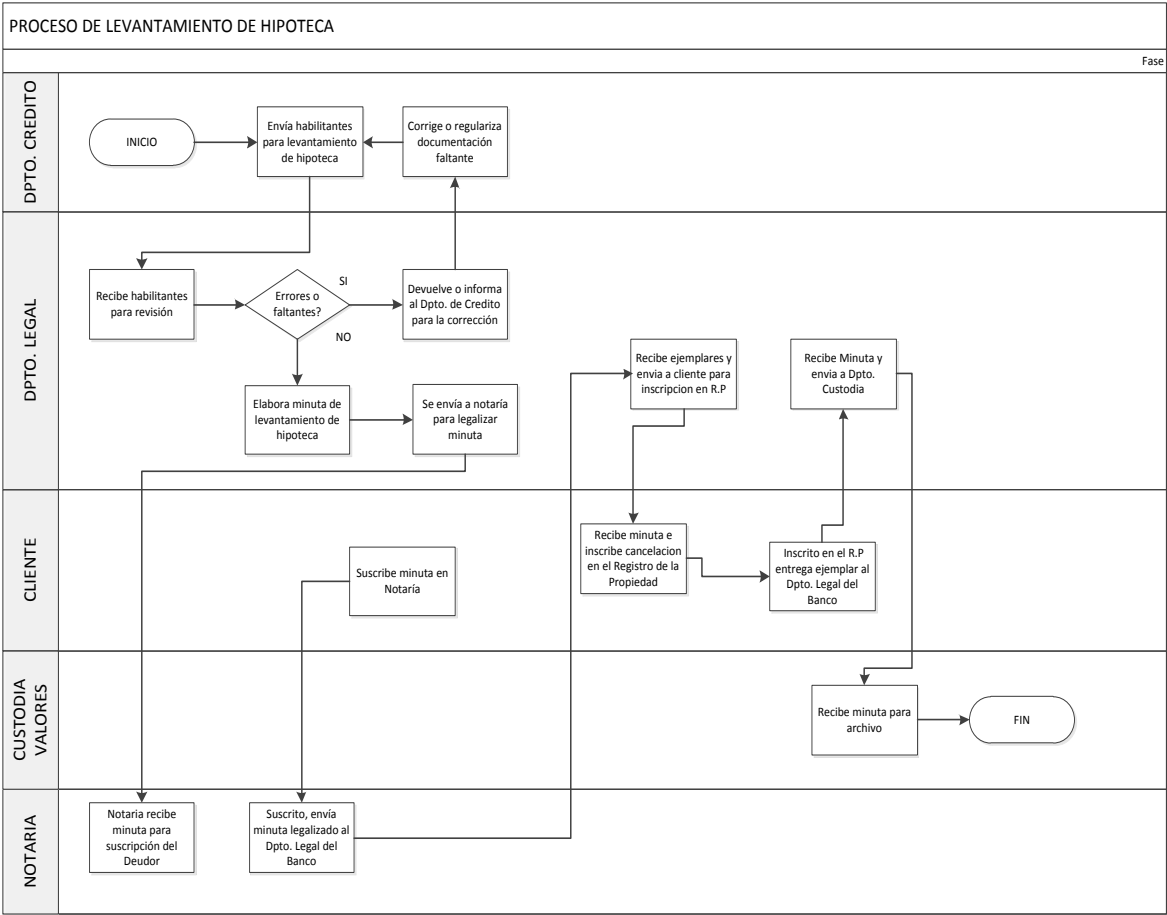
FUENTE: Información obtenida de las Instituciones Financieras de estudio

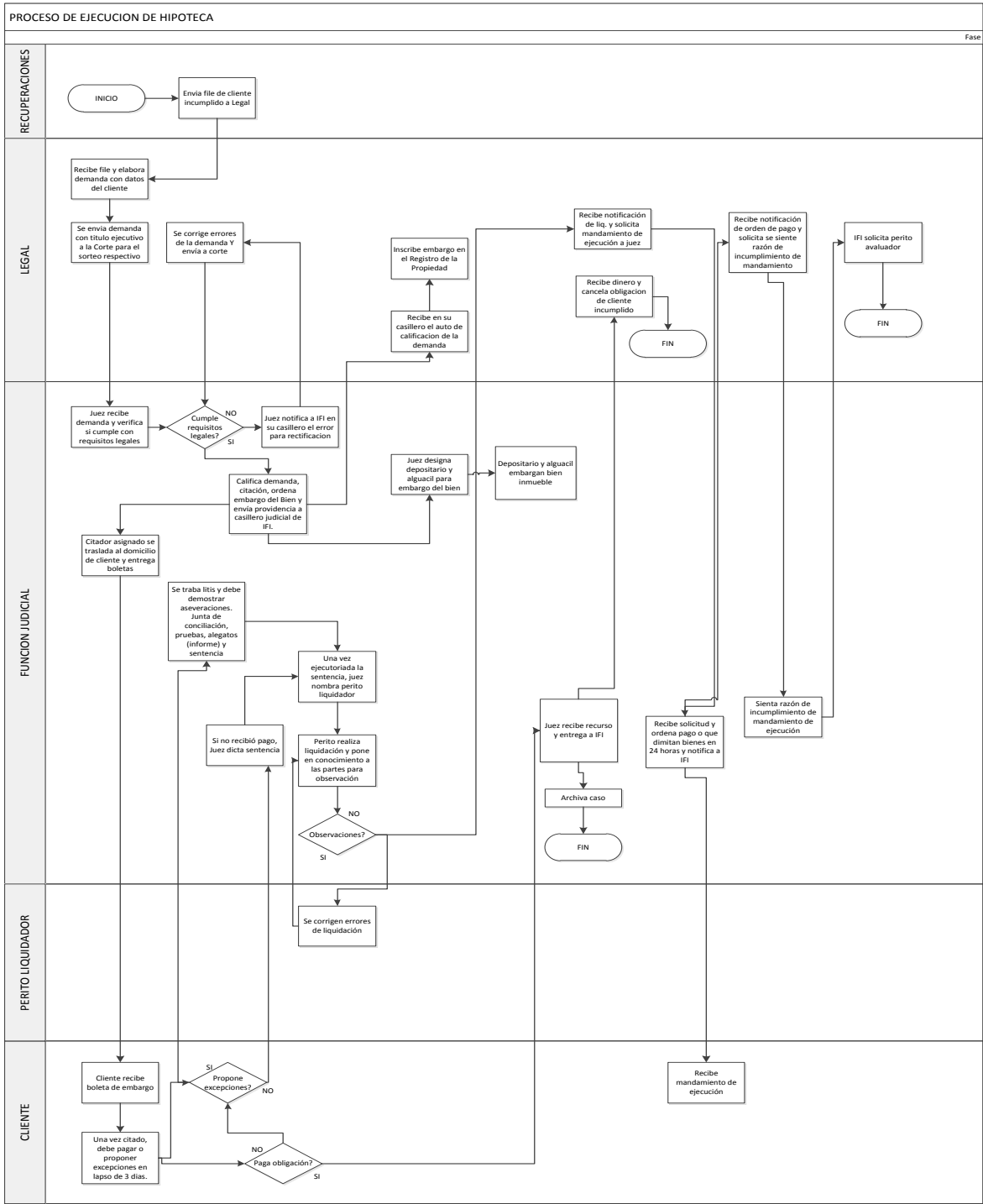


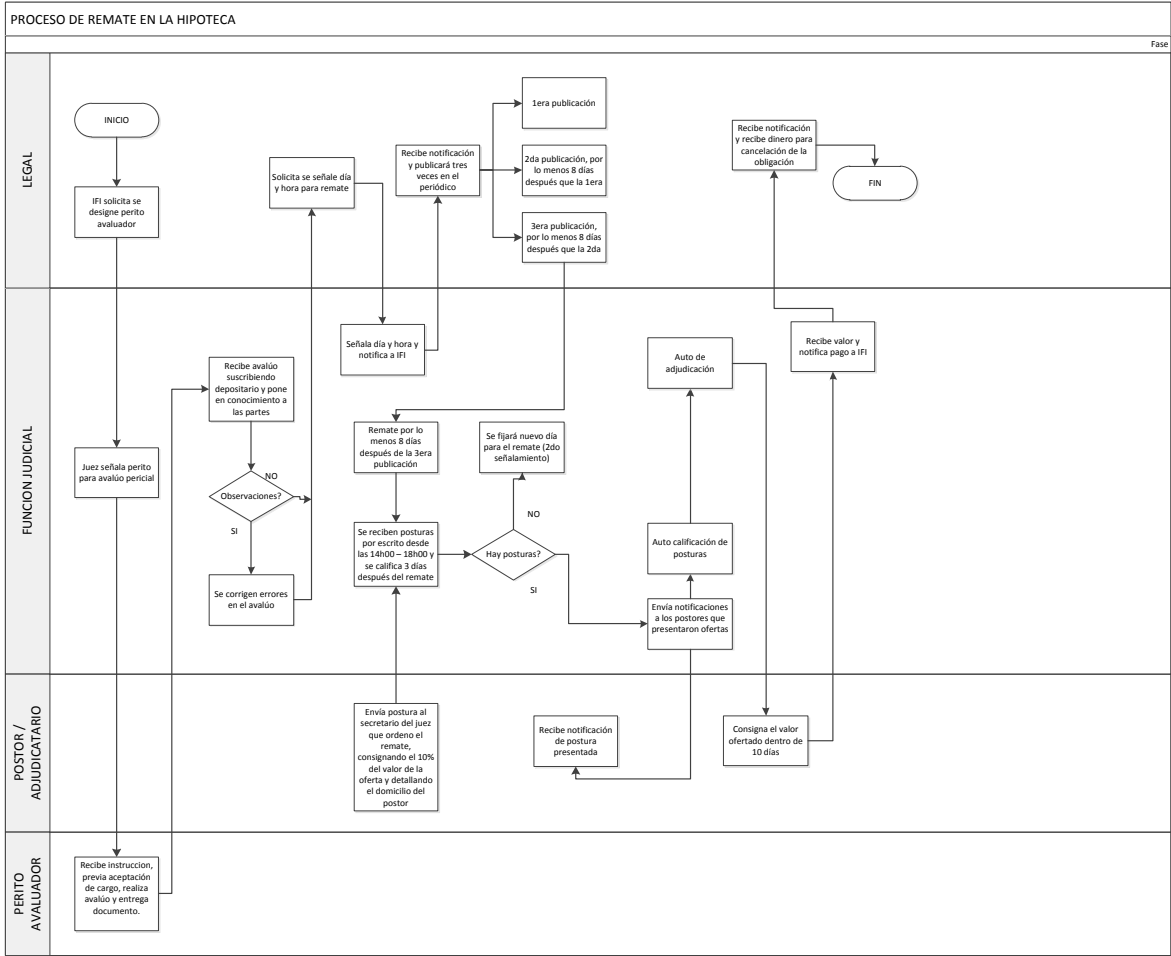
ANEXO 2 FLUJOGRAMA DE LA HIPOTECA

FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio



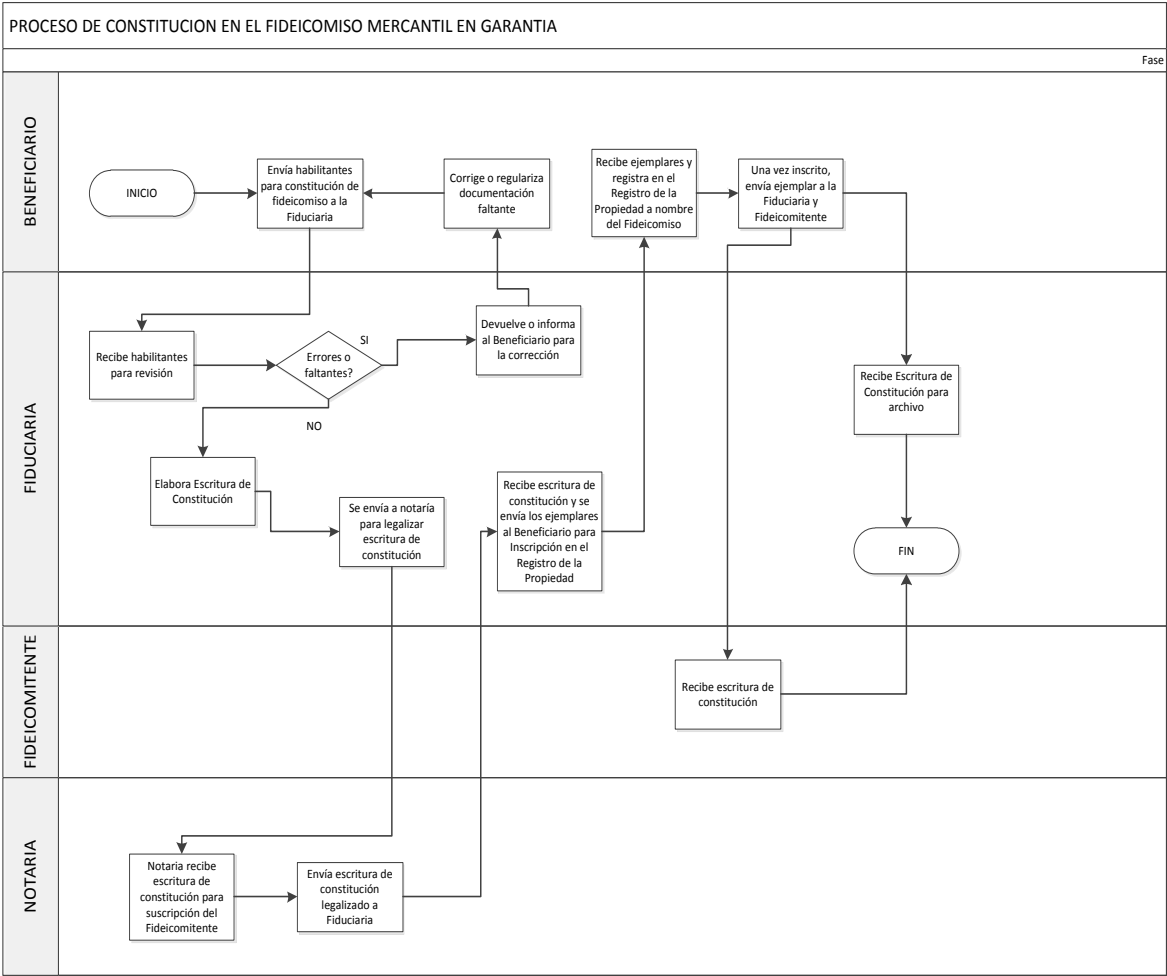


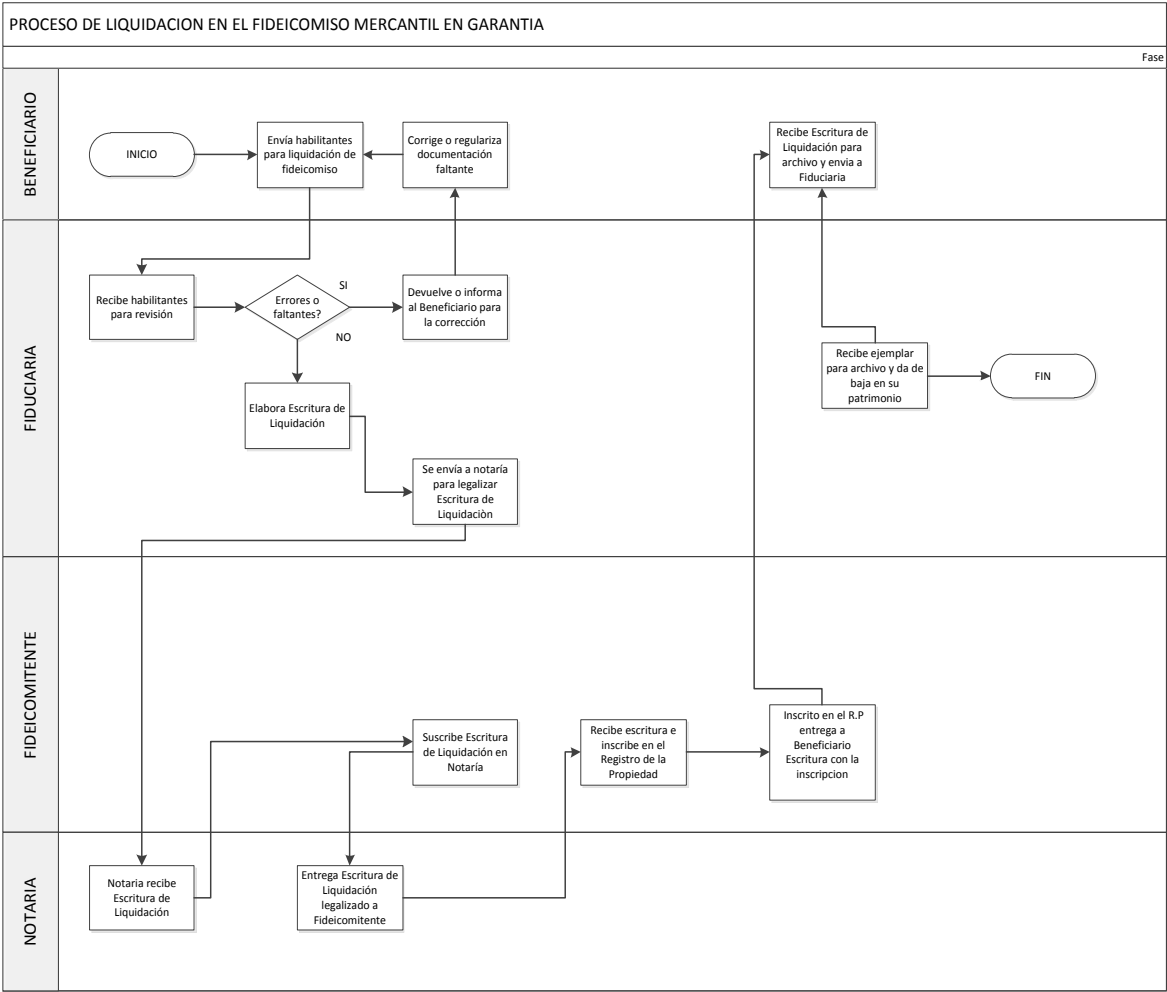


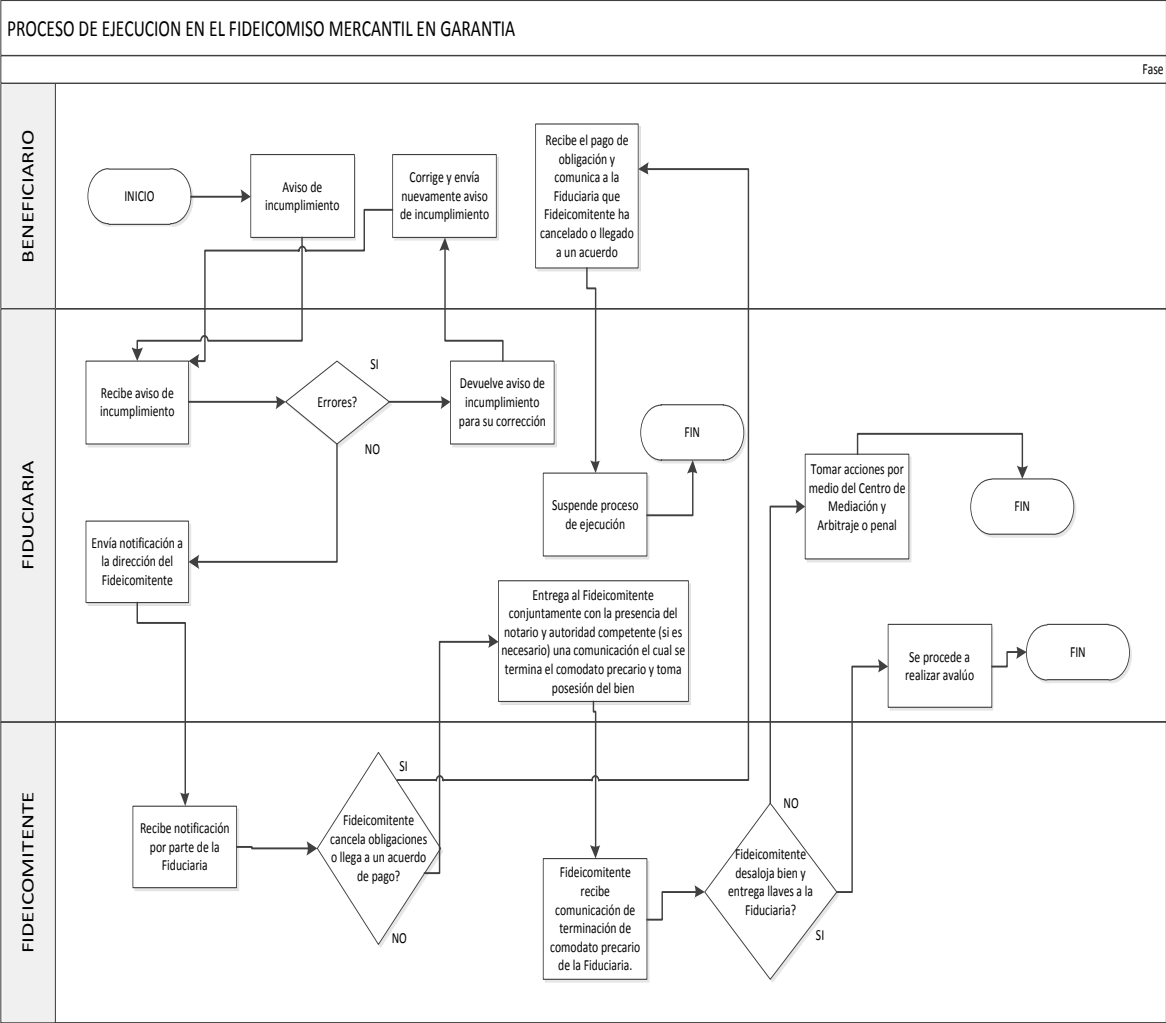


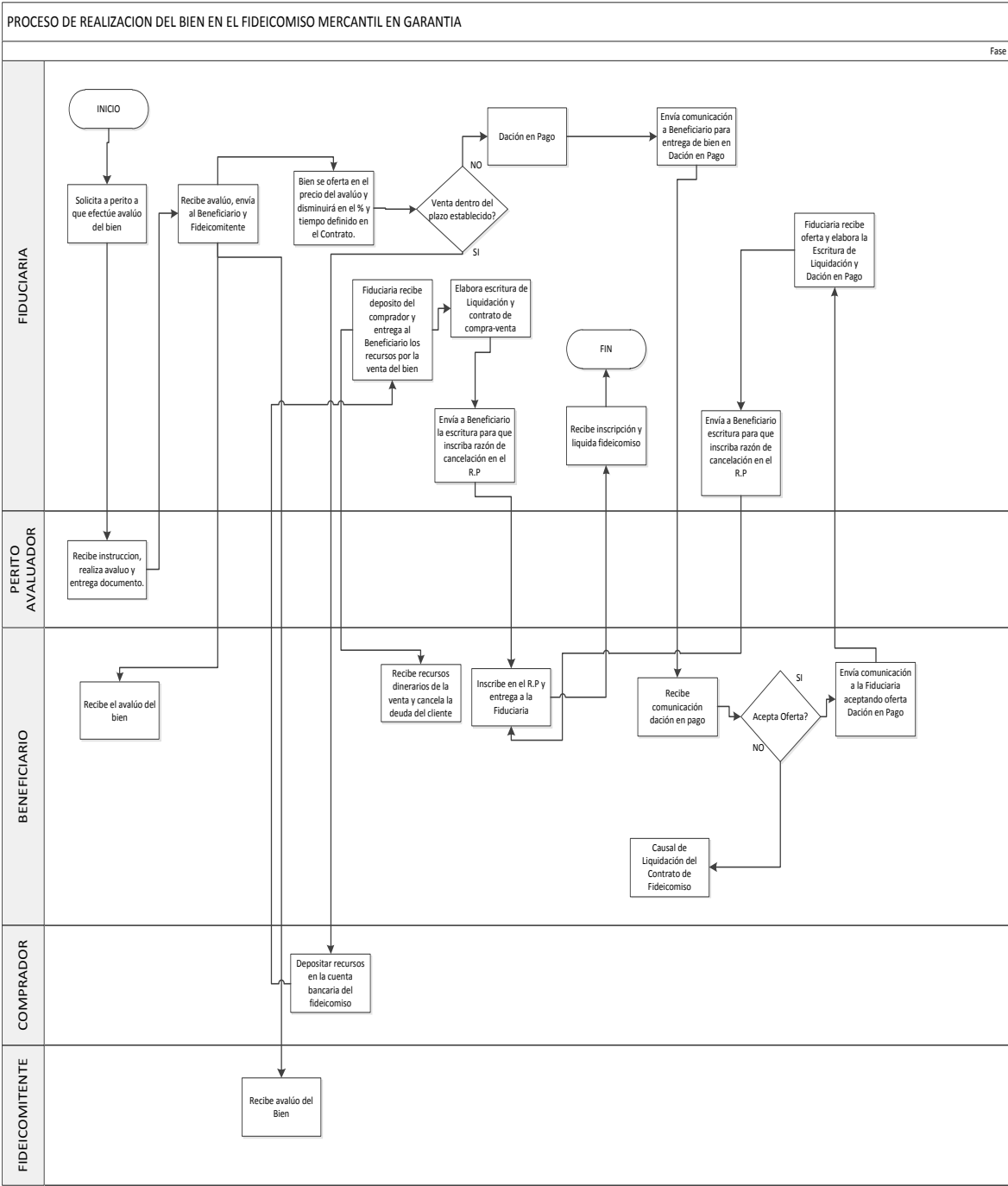
ANEXO 3 FLUJOGRAMA DEL FIDEICOMISO

FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio









ANEXO 4 MATRIZ DE RIESGOS DE LA HIPOTECA

FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio

Ref	Objetivos / Metas Principales	Macro Proceso	Categoría 2 Procesos	Categoría 3 Procesos	Categoría	Denominación	Título del Riesgo	Descripción	Tipo Riesgo	Impacto	Probabilidad	Calificación	Soporte de Cálculo	Tipo Respuesta	Acción	Responsable del Riesgo
Nº o Ref Riesgo	Metas Organizacionales / Mapa Estratégico	Procesos Nivel 1	Procesos Nivel 2	Procesos Nivel 3	Categoría	Denominación del Riesgo según Modelo	Descripción breve del riesgo	Descripción Ampliada del Riesgo	1 2 3	Impacto Actual en Cash Flow	Probabilidad neta de controles existentes	Multiplicación de impacto y probabilidad	Métricas e hipótesis para la estimación de impacto y probabilidad	Aceptar Evitar Reducir Transferir	Control a Implementar	Director Responsable
1	Otorgar préstamos a clientes de conformidad con su normativa interna.	Gestionar Garantías	Constitución de Hipoteca	Crédito envía habilitantes para constitución de hipoteca a Legal	Operaciones	Eficiencia	Documentación con errores y/o insuficiente	Orden de operación, avalúo del bien inmuebles, escritura de compra-venta, póliza de seguro, cedula y certificado de votación.	3	1	2	2	Conforme entrevista realizada a IFI, el reporte de devoluciones por errores es el 25%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el desembolso del crédito hacia su cliente.	Reducir	Implementar un check list para la correcta verificación de documentos.	Oficial de Crédito del IFI
				Legal elabora la escritura de constitución	Operaciones	Eficiencia	Escritura con errores	Mal llenado en las características del bien inmueble, o datos del cliente.	3	1	1	1	Mediante entrevista, nos comunicaron que el 10% es el porcentaje de errores de llenado, por lo que produce un impacto a la IFI puesto que no logran cerrar el crédito otorgado al cliente, y en caso de incumplimiento de pago del cliente, no procede por tratarse de un bien distinto.	Reducir	Doble digitación para filtrar errores y doble verificación.	Dpto. Legal del IFI

				Legal envía la escritura de constitución a notaría	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío a la notaría	Escritura de constitución, cedulas y certificados de votación del cliente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante del Banco	3	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de pérdida de documentos enviados a la notaría, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el desembolso del crédito hacia su cliente.	Reducir	Enviar vía correo electrónico o implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Dpto. Legal del IFI
				Notaria recibe escritura de constitución para suscripción cliente	Operaciones	Eficiencia	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de constitución	Firmas no coinciden con la cedula, suscrita en lugar diferente al indicado	1	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de inconsistencias de firmas, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no procedería para su ejecución en caso de incumplimiento de pago del cliente.	Reducir	Sugerir que se compare las firmas con la cedula de identidad	Notaria
				Notaria envía escritura de constitución a Legal	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío a legal del Banco	Escritura de constitución legalizada, cedulas y certificados de votación del cliente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante del Banco	1	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de pérdida de documentos enviados de la notaría a la Fiduciaria, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el cierre del crédito.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Notaria

				Legal recibe escritura de constitución y se envía los ejemplares al cliente para inscripción en el Registro de la Propiedad	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío al cliente	Escritura de constitución legalizada, cedulas y certificados de votación del cliente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante del Banco	3	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos enviados al cliente, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el cierre del crédito.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Dpto. Legal del IFI
				Cliente recibe escritura de hipoteca para inscribir Registro de la Propiedad	Operaciones	Eficiencia	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	El bien debe constar con gravamen en el momento que se inscribe en el R.P	1	1	2	2	Conforme entrevista realizada a IFI, la falta de inscripción al R.P es del 25%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no existe gravamen en el bien.	Reducir	Supervisar un reporte mensual de los clientes que no se han realizado la inscripción.	Oficial de Crédito del IFI
				Una vez inscrito, cliente entrega a Banco y a Custodia de Valores	Operaciones	Eficiencia	Pérdida de documentos en Custodia de valores	Escritura de constitución legalizada, cedulas y certificados de votación del cliente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante del Banco	3	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos internamente, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no tienen documentación actualizada de clientes.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación interna	Oficial de Crédito del IFI

				Notaria recibe escritura para suscripción del cliente	Operaciones	Eficiencia	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de levantamiento	Firmas no coinciden con la cedula, suscrita en lugar diferente al indicado	1	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de inconsistencias de firmas, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no procedería para su ejecución en caso de incumplimiento de pago del cliente.	Reducir	Sugerir que se compare las firmas con la cedula de identidad	Notaria
				Notaria entrega escritura de levantamiento al Banco	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío al Banco	Escritura de levantamiento, cedulas y certificados de votación del cliente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante del Banco.	1	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de pérdida de documentos enviados de la notaria al IFI, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el levantamiento	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Notaria
				Banco recibe escritura y entrega a cliente para inscribir la cancelación en el Registro de la Propiedad	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío al cliente	Escritura de levantamiento, cedulas y certificados de votación del cliente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante del Banco.	3	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de pérdida de documentos enviados de IFI a cliente, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que mantiene a su cliente insatisfecho sin lograrse levantar su gravamen	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Oficial de Crédito del IFI

				Cliente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad su cancelación	Operaciones	Eficiencia	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	Escritura de levantamiento legalizada	1	3	3	9	Conforme entrevista realizada a IFI, la falta de inscripción al R.P es del 65%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no existe razón de cancelación de hipoteca, no existe levantamiento por lo que continúa con crédito el cliente en sistema	Reducir	Realizar un reporte de los clientes que falta inscripción de cancelación en el R.P.	Oficial de Crédito del IFI
				Una vez inscrito, cliente entrega a Banco y a Custodia de Valores	Operaciones	Eficiencia	Pérdida de documentos en Custodia de valores	Escritura de levantamiento, cedulas y certificados de votación del cliente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante del Banco.	3	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos internamente, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no tienen archivo actualizado.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación interna	Oficial de Crédito del IFI
			Ejecución de Hipoteca	Recuperaciones envía file de cliente incumplido a Legal	Operaciones	Eficiencia	Envío de documentación incompleta	Escritura de hipoteca, pagaré o título ejecutivo, memo para iniciar juicio, copia del predio, liquidación de la obligación, informe de gestiones extrajudiciales	3	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos incompletos, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con la demanda	Reducir	Implementar un check list para la correcta verificación de documentos.	Dpto. Recuperaciones IFI

				Legal recibe file y elabora demanda con datos del cliente para envío a corte	Operaciones	Eficiencia	Demanda mal redactada o insuficiencia de documentación	Mal datos de cliente, monto de obligación, descripción del inmueble hipotecado, falta de título ejecutivo, escritura de hipoteca, certificado del registro de la propiedad, certificado de avalúo catastral	3	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de demanda mal redactada o envío de documentación insuficiente, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que se pierde 11 días hábiles en el trámite	Reducir	Doble digitación para filtrar errores y doble verificación.	Dpto. Legal del IFI
				Se envía demanda con título ejecutivo a Corte para el sorteo respectivo												Dpto. Legal del IFI
				Juez califica la demanda y ordena embargo del bien inmueble	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Errores en la descripción del bien, datos del acreedor o del deudor	Errores en la descripción de linderos, dimensiones, ubicación, nombre del acreedor o del deudor	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que ha existido un 5% de errores por parte del juez o del depositario y alguacil, esto produce un impacto por cuanto se pierde alrededor de 30 días en el proceso	Aceptar	Atentos para realizar observaciones a la Función Judicial para la corrección	Función Judicial
				Juez designa depositario y alguacil para embargo del bien												Función Judicial
				Depositario y alguacil embargan bien	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Error de embargo	Alguacil y depositario embargan otros bienes	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que ha existido un 5% en errores de embargo, esto si produce un impacto ya que se pierde tiempo y se tendría que volver a realizar la diligencia	Reducir	Se sugiere que el abogado de la IFI, acompañe al depositario y alguacil en el momento del embargo y en la redacción del acta del embargo del bien	Función Judicial
				Legal inscribe embargo en el Registro de la Propiedad	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Mal registro	Juez comete errores en la boleta de embargo por mala descripción del inmueble, no procede registrador	3	1	2	2	Conforme entrevista a IFI, reportaron que ha existido un 5% de errores por parte del juez, esto produce un impacto por cuanto se pierde alrededor de más de 30 días en el proceso	Reducir	Verificar la boleta de embargo que no conste errores para solicitar a Función Judicial la corrección	Dpto. Legal del IFI

				Citador se traslada al domicilio de cliente y entrega 3 boletas	Financiero	Liquidez	No encuentre al deudor	Citador visita la dirección señalada y ya no sea domicilio del deudor	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo califica un 5%, esto produce un impacto por cuanto se pierde alrededor de 30 días en el proceso de citar al deudor en la prensa	Reducir	Mantener actualizado los datos de los clientes a quienes se han otorgado créditos anualmente	Función Judicial
				Cliente propone excepciones y se trava litis	Financiero	Liquidez	Tiempos de demora (1-6 meses)	Proceso de Junta de Conciliación, Etapa de prueba, alegatos, sentencia	1	3	3	9	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo califica un 70%, esto produce un grave impacto por cuanto se demora alrededor de 90-180 días en el proceso.	Aceptar	Riesgo no controlable	Cliente
				Juez dicta sentencia	Financiero	Liquidez	juez declare sin lugar la demanda	Que la IFI no tenga derecho a reclamar el pago	1	1	3	3	Conforme entrevista a IFI, reportaron que no han presentado casos de este riesgo, esto produciría un grave impacto por cuanto se pierde el caso, o demora tiempo por la apelación	Aceptar	Estar atento para apelar la sentencia	Función Judicial
				Perito liquidador calcula intereses y gastos procesales (liquidación)	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Errores en la liquidación	Errores en el cálculo de los valores de la obligación del deudor	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que no han presentado casos de este riesgo, esto produciría un impacto por cuanto se demora 22 días	Reducir	Entregar previo a la liquidación al perito, información suficiente (tasas, reajustes), presentar observaciones al juez e incluso para que nombre otro perito	Función Judicial

				Juez dicta mandamiento de ejecución y ordena pago o que se dimitan bienes en 24 horas	Financiero	Liquidez	Deudor dimita otros bienes que no sean suficientes	Señale bienes que no tenga valor alguno para cumplir con el pago de las obligaciones a IFI	1	1	2	2	Conforme entrevista a IFI, reportaron que no han presentado casos en créditos de vivienda, esto produciría un impacto por cuanto puede que no sea lo suficiente para cancelar la obligación	Reducir	Verificar que el deudor haya adjuntado los certificados de los bienes dimitidos de tal manera que sean suficientes para el pago	Función Judicial
Remate en la Hipoteca	Juez designa perito para avalúo pericial	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Caducidad de nombramiento al perito evaluador	Se caduca nombramiento por que no se posesiona el perito o no presentó informe de avalúo en el término que concede juez	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo se ha presentado en un 5%, esto produce un impacto por cuanto se solicitaría otro perito demorando entre 8-15 días	Reducir	Se sugiere que el abogado facilite al perito la posesión en el juzgado y entregue información suficiente para su avalúo	Función Judicial			
	Perito realiza avalúo y entrega a juez	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Existencia de errores en el avalúo	Errores en los linderos, ubicación, dimensiones y en el precio comercial con respecto al mercado	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo se ha presentado en un 5%, esto produce un impacto por cuanto se solicitaría otro perito demorando entre 8-15 días	Reducir	Presentando observaciones al juez para que se realice otro avalúo	Función Judicial			
	Juez señala día y hora para remate	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Error en señalamiento de fecha	Juez fija fecha para remate que no permite hacer las publicaciones cada 8 días	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo no se ha presentado, esto produce un impacto por cuanto se solicitaría al juez señale nuevamente fecha, demorando 15 días	Aceptar	Cuando se presente este caso, solicitar juez se rectifique	Función Judicial			

				Legal publica en prensa tres veces el día del remate	Operaciones	Eficiencia	mal redactado el extracto para la prensa	Mal detalle de bienes, linderos, dimensiones, ubicación, etc.	3	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo se ha presentado en un 1%, esto produce un impacto por cuanto se solicitaría al secretario realice otro extracto demorando unos 5 días	Reducir	Revisar datos antes de la publicación en prensa	Dpto. Legal del IFI
				Juzgado recibe posturas de 14h00 a 18h00 y califica	Financiero	Liquidez	No existan posturas	No se presente ninguna postura en forma legal o que no se presente posturas que cubran la oferta mínima o que no se adjunte el 10%	1	2	2	4	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo se ha presentado en un 30%, esto produce un impacto por cuanto se solicitaría un segundo señalamiento, bajando el valor de la oferta mínima en un 50% (ya no 2/3), y demorando unos hasta 90 días	Aceptar	Atento para solicitar segundo señalamiento	Función Judicial
				Juez fijará nuevo día para remate (2do señalamiento)	Financiero	Liquidez	Pérdida tiempos (por lo menos 3 meses)	No existen posturas en 1er señalamiento, se requiere un segundo señalamiento, tomando en cuenta agenda del juez y señalamiento de fecha						Aceptar	Atento para verificar fecha de remate	Función Judicial
				Postor envía oferta y consigna el 10% del valor de la oferta	Financiero	Liquidez	Errores en valor de consignación	No se adjunte menos del valor del 10% de la oferta	1	1	2	2	Conforme entrevista a IFI, reportaron que este riesgo se no ha presentado este riesgo, esto produce un impacto por cuanto se solicitaría un segundo señalamiento, bajando el valor de la oferta mínima en un 50% (ya no 2/3), y demorando unos hasta 90 días	Aceptar	Atento para solicitar segundo señalamiento	Postor

				Juzgado realiza autocalificación de posturas	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Errores en la calificación de posturas	Confusión de verificar el monto consignado (10%) en lugar del valor ofertado, o cuando existan posturas a crédito	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que ha existido un 5% de errores por parte del juez, esto produce un impacto por cuanto se pierde alrededor de 30 días en el proceso	Aceptar	Atento para presentar observación al juez y que considere otras ofertas	Función Judicial
				Auto de adjudicación	Cumplimiento	Asuntos Legales (Operaciones Judiciales)	Errores en la descripción del bien	Errores en la descripción de linderos, dimensiones, ubicación	1	1	1	1	Conforme entrevista a IFI, reportaron que ha existido un 5% de errores por parte del juez, esto produce un impacto por cuanto se pierde alrededor de 30 días en el proceso	Aceptar	Atento para presentar observación al juez y que se corrija errores	Función Judicial
				Postor consigna valor ofertado	Financiero	Liquidez	Postor no deposita el saldo de la oferta	Postor no quiere comprar bien inmueble	1	1	2	2	Conforme entrevista a IFI, reportaron que no ha existido este riesgo, esto produce un impacto por cuanto se demora 90 días	Aceptar	Solicitar al juez que se declare la quiebra del remate para que se asigne fecha para un nuevo remate	Postor

ANEXO 5 MATRIZ DE RIESGOS DEL FIDEICOMISO

FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio

Ref	Objetivos / Metas Principales	Macro Proceso	Categoría 2 Procesos	Categoría 3 Procesos	Categoría	Denominación	Título del Riesgo	Descripción	Tipo Riesgo	Impacto	Probabilidad	Calificación	Soporte de Cálculo	Tipo Respuesta	Acción	Responsable del Riesgo
Nº o Ref Riesgo	Metas Organizacionales / Mapa Estratégico	Procesos Nivel 1	Procesos Nivel 2	Procesos Nivel 3	Categoría	Denominación del Riesgo según Modelo	Descripción breve del riesgo	Descripción Ampliada del Riesgo	1 2 3	Impacto Actual en Cash Flow	Probabilidad neta de controles existentes	Multipliación de impacto y probabilidad	Métricas e hipótesis para la estimación de impacto y probabilidad	Aceptar Evitar Reducir Transferir	Control a Implementar	Director Responsable
1	Alcanzar una participación del 5% en el mercado nacional para captaciones y colocaciones	Gestionar Garantías	Constitución Fideicomiso	Beneficiario envía habilitantes para constitución de fideicomiso a la Fiduciaria	Operaciones	Eficiencia	Documentación con errores y/o insuficiente	Orden de operación, avalúo del bien inmuebles, escritura de compra-venta, póliza de seguro, cedula y certificado de votación.	3	1	2	2	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, el reporte de devoluciones por errores es el 25%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el desembolso del crédito hacia su cliente.	Reducir	Implementar un check list para la correcta verificación de documentos.	Oficial de Crédito del IFI
				Fiduciaria elabora la escritura de constitución	Operaciones	Eficiencia	Escritura con errores	Mal llenado en las características del bien inmueble, o datos del Fideicomitente.	2	1	1	1	Mediante entrevista, nos comunicaron que el 10% es el porcentaje de errores de llenado, por lo que produce un impacto a la IFI puesto que no logran cerrar el crédito otorgado al cliente, y en caso de incumplimiento de pago del fideicomitente, no procede por tratarse de un bien distinto.	Reducir	Doble digitación para filtrar errores y doble verificación.	Legal Fiduciaria

				Fiduciaria envía escritura de constitución a la notaría	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío a la notaría	Escritura de constitución, cedulas y certificados de votación del Fideicomitente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante de la Fiduciaria	2	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos enviados a la notaría, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el desembolso del crédito hacia su cliente.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Legal Fiduciaria
				Notaria recibe escritura de constitución para suscripción del Fideicomitente	Operaciones	Eficiencia	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de constitución	Firmas no coinciden con la cedula, suscrita en lugar diferente al indicado	1	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de inconsistencias de firmas, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no procedería para su ejecución en caso de incumplimiento de pago del fideicomitente.	Reducir	Sugerir que se compare las firmas con la cedula de identidad	Notaria
				Notaria envía escritura de constitución a la Fiduciaria	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío a la Fiduciaria	Escritura de constitución legalizada, cedulas y certificados de votación del Fideicomitente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante de la Fiduciaria	1	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos enviados de la notaria a la Fiduciaria, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el cierre del crédito.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Notaria

				Fiduciaria recibe escritura de constitución y se envía los ejemplares al Beneficiario para Inscripción en el Registro de la Propiedad	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío al Beneficiario y por ende, al Fideicomitente	Escritura de constitución legalizada, cedulas y certificados de votación del Fideicomitente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante de la Fiduciaria	2	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos enviados al Beneficiario y/o Fideicomitente, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el cierre del crédito.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Legal Fiduciaria
				Beneficiario recibe ejemplares y registra en el Registro de la Propiedad a nombre del Fideicomiso	Operaciones	Eficiencia	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	La inscripción del bien inmueble debe constar a nombre del fideicomiso para que exista la transferencia	3	1	1	1	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, la falta de inscripción al R.P es del 5%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no existe transferencia de bien al fideicomiso, y no procede la ejecución en caso de incumplimiento de pago del Fideicomitente.	Reducir	Supervisar un reporte mensual de los clientes que no se han realizado la inscripción.	Oficial de Crédito del IFI

[illegible]

				Fiduciaria elabora la escritura de liquidación	Operaciones	Eficiencia	Escritura con errores	Mal llenado en las características del bien inmueble, o datos del Fideicomitente.	2	1	1	1	Mediante entrevista, nos comunicaron que el 10% es el porcentaje de errores de llenado, por lo que produce un impacto a la IFI puesto que no se logra con la liquidación del crédito y fideicomiso por no poder inscribir la cancelación en el Registro de la Propiedad.	Reducir	Doble digitación para filtrar errores y doble verificación.	Legal Fiduciaria
				Fiduciaria envía escritura de liquidación a la notaria	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío a la notaria	Escritura de liquidación, cedulas y certificados de votación del Fideicomitente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante de la Fiduciaria	2	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de perdida de documentos enviados a la notaria, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con la liquidación del crédito y fideicomiso.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Legal Fiduciaria
				Notaria recibe escritura de liquidación para suscripción del Fideicomitente	Operaciones	Eficiencia	Errores en la suscripción y legalización de la escritura de liquidación	Firmas no coinciden con la cedula, suscrita en lugar diferente al indicado	1	1	1	1	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, la falta de inscripción al R.P es del 10%, esto no produce un impacto para la Institución Financiera puesto que en la notaria existe fe publica para que responda por el error.	Reducir	Sugerir que se compare las firmas con la cedula de identidad	Notaria

				Notaria entrega escritura de liquidación legalizado a Fideicomitente	Operaciones	Eficiencia	Perdida de documentos en el envío a la Fiduciaria	Escritura de liquidación legalizada, cédulas y certificados de votación del Fideicomitente, RUC, nombramiento y cédula y certificado de votación del representante de la Fiduciaria	1	1	1	1	Conforme entrevista, reportaron que ha existido un 10% de pérdida de documentos enviados de la notaría a la Fiduciaria, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con la liquidación del crédito y fideicomiso.	Reducir	Implementar una hoja de rutas para recepción de firmas en el envío de documentación	Notaria
				Fideicomitente recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad	Operaciones	Eficiencia	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	Escritura de liquidación legalizada	1	3	3	9	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, la falta de inscripción al R.P es del 55%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no existe transferencia de bien del fideicomiso al cliente, no existe liquidación por lo que se continua con la administración en la Fiduciaria, y esto genera honorarios hacia el Beneficiario.	Reducir	Realizar un reporte de los Fideicomitentes que falta inscripción en el R.P. y la Fiduciaria deberá realizar la inscripción .	Oficial de Crédito del IFI

				Inscrito en el R.P, Fideicomitente entrega a Beneficiario la escritura con la inscripción	Operaciones	Capital de Conocimiento	No entregue los ejemplares al Beneficiario	Escritura de liquidación legalizada con inscripción, cedulas y certificados de votación del Fideicomitente, RUC, nombramiento y cedula y certificado de votación del representante de la Fiduciaria	1	1	1	1	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, la falta de entrega de la inscripción de cancelación al R.P es del 10%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no existe transferencia de bien del fideicomiso al cliente, no existe liquidación por lo que se continua con la administración en la Fiduciaria, y esto genera honorarios hacia el Beneficiario.	Reducir	Realizar un reporte de los Fideicomitentes que falta inscripción en el R.P. y la Fiduciaria deberá realizar la inscripción .	Oficial de Crédito del IFI
			Proceso de Ejecución	Beneficiario envía aviso de incumplimiento	Operaciones	Eficiencia	Documentación con errores y/o insuficiente	aviso de incumplimiento, liquidación del saldo a pagar	3	1	2	2	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, errores presentan un 35%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no logran continuar con el proceso de ejecución.	Reducir	Implementar un check list para la correcta verificación de documentos.	Oficial de Recuperaciones del IFI
				Fiduciaria envía notificación a la dirección del Fideicomitente	Financiero	Liquidez	Tiempos perdidos	No hay persona quien reciba la comunicación	2	1	2	2	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, existe un 40% de que fideicomitentes no reciban la comunicación, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que conforme clausula del contrato de Fid., no continúan con el proceso de ejecución.	Reducir	Hacer constar en la clausula del contrato del proceso de ejecución, que surta efecto de entrega con fecha de la devolución del Courier para continuar con el proceso.	Recuperaciones Fiduciaria

				Fideicomitente si cancela obligaciones o llega a un acuerdo de pago	Operaciones	Cumplimiento	Se continúa con el proceso de ejecución pese de haber llegado a un acuerdo o cancelado las obligaciones	Beneficiario no comunica a la Fiduciaria para suspender el proceso	3	1	2	2	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, genera un 20% de falta de comunicación, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que conforme clausula del contrato de Fid., continúan con el proceso de ejecución generando mas costos para el Fideicomitente o Beneficiario.	Reducir	Implementar un manual de proceso interno y supervisar su cumplimiento.	Oficial de Recuperaciones del IFI
				Fiduciaria conjuntamente con notaría y con autoridad competente (de ser necesario), entrega al Fideicomitente comunicación para terminar comodato precario y tomar posesión del bien	Financiero	Liquidez	Tiempos perdidos	No hay persona quien reciba la comunicación	2	1	2	2	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, existe un 40% de que fideicomitentes no reciban la comunicación, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que conforme clausula del contrato de Fid., no continúan con el proceso de ejecución.	Reducir	Hacer constar en la clausula del contrato del proceso de ejecución, que surta efecto de entrega con fecha de la devolución del Courier para continuar con el proceso.	Recuperaciones Fiduciaria

				Fideicomitente no desaloja bien ni entrega llaves a la Fiduciaria	Financiero	Liquidez	Tiempos perdidos	En espera que cliente desaloje bien para proceder con el avalúo y realización del bien	1	3	1	3	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, la falta de desalojo del Fideicomitente es el 10%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que conforme clausula del contrato de Fid., no continúan con el proceso de realización del bien, pudiendo demorarse entre 30 o más de 90 días.	Reducir	Se procede al Centro de Mediación y Arbitraje que comparecerán la Fiduciaria y el Fideicomitente	Recuperaciones Fiduciaria
			Realización del Bien	Fiduciaria solicita a perito a que efectúe avalúo del bien	Operaciones	Eficiencia	Tiempos perdidos	Perito no dispone de tiempo para elaboración del avalúo	1	1	1	1	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, es el 10% la falta de tiempo del perito, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no se define el precio inicial de venta del bien y no se continua con el proceso de venta del bien.	Reducir	Implementar un listado de peritos evaluadores.	Oficial de Negocios Fiduciaria

				Fiduciaria recibe avalúo, envía al Beneficiario y Fideicomitente	Financiero	Liquidez (flujo de caja)	Desacuerdo con avalúo	Beneficiario y /o Fideicomitente no están de acuerdo con el precio comercial	3	1	1	1	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, el desacuerdo de precios presenta el 10%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no se define el precio inicial de venta del bien y no se continúa con el proceso de venta del bien, pudiendo demorar hasta corrección de avalúo en un promedio de 15-30 días.	Reducir	Hacer constar en la cláusula del contrato de la realización del bien, que en caso de desacuerdo del Beneficiario y/o Fideicomitente, se deberá notificar en un término de n días, para solicitar otro avalúo.	Oficial de Negocios Fiduciaria
				Fiduciaria notifica a Beneficiario para entrega de bien en Dación en Pago	Operaciones	Eficiencia	Tiempos perdidos	Pasados los 180 días para la dación en pago, Beneficiario no acepta dación en pago	3	3	1	3	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, la no aceptación de dación en pago es el 10%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no continúan con la cancelación de sus obligaciones.	Reducir	Hacer constar en la cláusula del contrato de la realización del bien, que en caso de no aceptarse la oferta en un término de n días, se procede con la liquidación del fideicomiso.	Legal del IFI
				Comprador deposita recursos en la cuenta bancaria del fideicomiso	Cumplimiento	Lavado de dinero	Recursos ilícitos o lavado de activos	Fideicomiso recibe dinero lavado o de actividades ilícitas para compra de bien inmueble	1	3	1	3	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, no han tenido casos de recibir dinero resultante de actividades ilícitas, esto produciría un impacto para la Institución Financiera puesto que puede presentar una sanción ante la UAF.	Reducir	Fiduciaria y Beneficiario deben hacer llenar el Due diligence o licitud de fondos.	Oficial de Negocios Fiduciaria

				Fiduciaria recibe depósito del comprador y entrega al Beneficiario los recursos por la venta del bien	Financiero	Liquidez	Tiempos perdidos	No realice la transferencia de dinero al Beneficiario en el tiempo estipulado en el contrato	2	1	1	1	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, no han existido casos que la Fiduciario no restituya al Beneficiario, pues el contrato estipula que tienen 5 días para la restitución, , esto produciría un impacto para la IFI puesto que no podría cancelar las obligaciones.	Reducir	Implementar un manual de proceso interno y supervisar su cumplimiento.	Oficial de Negocios Fiduciaria
				Fiduciaria elabora la escritura de liquidación y contrato de compra-venta	Operaciones	Eficiencia	Escritura con errores	Mal llenado en las características del bien inmueble, o datos del Comprador	2	1	1	1	Mediante entrevista, nos comunicaron que el 10% es el porcentaje de errores de llenado, por lo que produce un impacto a la IFI puesto que no se logra inscribir la cancelación en el Registro de la Propiedad.	Reducir	Doble digitación para filtrar errores y doble verificación.	Legal Fiduciaria
				Fiduciaria elabora la escritura de liquidación y contrato de compra-venta	Operaciones	Eficiencia	Escritura con errores	Mal llenado en las características del bien inmueble, o datos del Comprador	2	1	1	1	Mediante entrevista, nos comunicaron que el 10% es el porcentaje de errores de llenado, por lo que produce un impacto a la IFI puesto que no se logra inscribir la cancelación en el Registro de la Propiedad.	Reducir	Doble digitación para filtrar errores y doble verificación.	Legal Fiduciaria

				Beneficiario recibe escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad y entrega a la Fiduciaria	Operaciones	Eficiencia	No inscriba en el Registro de la Propiedad, o que se encuentre errores de inscripción	Escritura de liquidación legalizada	3	3	1	3	Conforme entrevista realizada a la Fiduciaria, la falta de inscripción del Beneficiario al R.P es del 10%, esto produce un impacto para la Institución Financiera puesto que no existe transferencia de bien del fideicomiso al cliente, no puede liquidarse y se continua con la administración del fideicomiso.	Reducir	Realizar un reporte de las ventas que faltan inscribirse en el R.P. para que la Fiduciaria liquide.	Oficial de Crédito del IFI
--	--	--	--	---	-------------	------------	---	-------------------------------------	---	---	---	---	---	---------	---	----------------------------

ANEXO 6 ESCRITURA DE HIPOTECA

FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio

SEÑOR NOTARIO: En el correspondiente protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste el contrato de **HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE GRAVAR O ENAJENAR**, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Intervienen en la celebración del presente instrumento:

- A) El **BANCO XXX S.A.**, por la interpuesta persona del, **ING. XXX**, en calidad de Gerente General y Representante Legal, conforme consta de la documentación que se adjunta como habilitante, parte a la que en adelante se podrá designar indistintamente como el “**BANCO**” o como el “**ACREEDOR**”;
- B) Los cónyuges XXX y XXX, por sus propios y personales y por los que representan en la sociedad conyugal por ellos formada; a quienes en lo posterior se les denominará como la “**PARTE DEUDORA**”.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- La **PARTE DEUDORA** mantiene diversas relaciones comerciales y bancarias para con el Banco XXX S.A., habiendo este último concedido en favor de la primera diversos créditos, en respaldo de los cuales el Banco ha solicitado la constitución de garantías reales y suficientes a su favor. Ante este requerimiento la **PARTE DEUDORA** ha accedido constituir las, autorizando se elabore el presente contrato.

TERCERA.- CAUCION HIPOTECARIA.- En mayor seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que la **PARTE DEUDORA**, en forma conjunta o individual, tenga en la actualidad o pueda tener en el futuro a favor o a la orden del Banco, sin restricción ni limitación alguna, ni en cuanto al monto de las obligaciones, ni en cuanto a la moneda en la que se hallen establecidas, ni en cuanto a su origen o naturaleza; bien se trate de obligaciones suscritas a título personal o en calidad de garantes, individual o conjuntamente con otra u otras personas, por obligaciones generadas por préstamos directos, indirectos, créditos Multisectoriales, créditos de redescuentos, Leasing, arrendamiento mercantil, compra de cartera, factoring, FOPINAR, descuentos de pagarés o letras de cambio, tarjetas de Crédito Visa y Mastercard Banco XXX S.A., fianzas o avales, aceptaciones bancarias, cartas de crédito domésticas, cartas de crédito de importación, sobregiros, obligaciones de reembolsos, o por subrogación de acreedor de créditos endosados o cedidos por terceros, o de obligaciones en las que el Banco sea uno de los acreedores, o de cualquier otra índole, la **PARTE DEUDORA**, es decir, los cónyuges **XXX y XXX**, constituyen a favor del Banco XXX S.A. **PRIMERA ESPECIAL Y PREFERENTE HIPOTECA ABIERTA** sobre el bien inmueble de su propiedad, que se describe a continuación:

Una casa de habitación, su área de terreno, el terreno adyacente, con las construcciones en el existentes y las instalaciones de luz eléctrica, agua potable, medidores y sanitarios, ubicada en la parroquia XXX de ésta ciudad y Cantón, comprendido dentro de los siguientes linderos: por el frente, la calle XXX y signada con el número XXX, y correspondiente al lindero Oeste; por el Norte, propiedad de XXX y XXX, pared ajena al medio; por el Sur, propiedad de la familia XXX, pared medianera al medio, y, por el Este, propiedad de XXX, pared medianera al medio. Le corresponde la clave catastral número XXX. Inmueble adquirido por la **PARTE DEUDORA mediante escritura pública de compraventa** otorgada ante el Dr XXX Notario XXX del Cantón Cuenca el XX de XXX de XXXX; compraventa de derechos y acciones singulares inscrita en la registraduría de la propiedad del cantón Cuenca con el número XXX del registro de propiedades el XX de XXX de XXXX; se deja expresa constancia que, dentro de **esta escritura pública de compraventa del XX de XXX de XXX**, consta que, se dio en venta real y perpetua enajenación con transferencia de dominio y posesión a favor de la, ahora, **PARTE DEUDORA** los derechos y acciones singulares del inmueble descrito en esta cláusula, derechos y acciones singulares que le correspondían a cada uno (de los vendedores) en el inmueble antes descrito, con sus entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas, usos y costumbres legales que le son anexos, libre de todo gravamen. **Consolidándose a favor de la, ahora, PARTE**

DEUDORA, la totalidad de los derechos sobre el inmueble materia de esta hipoteca, así consta en esa escritura y en el certificado emitido por la señora registradora de la propiedad de fecha Cuenca XX de XXX de XXXX, cuya copia adjunto como habilitante.

CUARTA.- La PARTE DEUDORA declara bajo juramento que el inmueble descrito en la precedente cláusula es de su exclusiva propiedad y que sobre el no pesa gravamen alguno, que limite de manera alguna el uso y dominio del mismo, así como tampoco ha sido enajenado a favor de terceras personas, mediante título inscrito o no.

QUINTA.- La hipoteca es de cuerpo cierto para los fines consiguientes y comprende además de los terrenos, todos los edificios, cerramientos, construcciones, etc. que actualmente o en el futuro existan, y todo lo que se considere inmueble de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, incluyendo los bienes muebles, implementos, máquinas, instalaciones, etc. que formen ahora o más tarde parte de los bienes raíces o del establecimiento industrial, comercial o de otra naturaleza, bienes que por destinación o por estar adheridos al suelo o a las construcciones, existan en aquellas ahora o aún cuando no existan en la actualidad, con tal que existan al momento de pago las obligaciones afianzadas. Esta hipoteca se entenderá legalmente constituida aún en el caso de que todo o parte del bien hipotecado hubiere sido adquirido por diferente título del que se menciona antes, y aun cuando en todo o en parte su linderación sea diferente de la señalada.

SEXTA.- La hipoteca que se constituye en la cláusula tercera, accederá además de la ya mencionadas a las obligaciones pasadas, presentes y futuras de la **PARTE DEUDORA**, sin necesidad de que así se exprese en los documentos respectivos, los que quedarán afianzados por la hipoteca, por el solo hecho de encontrarse pendientes de pago a favor o a la orden del Banco. Esta hipoteca se entiende legalmente constituida sin perjuicio e independientemente de las responsabilidades personales y de otras garantías reales o personales que tuvieren las respectivas obligaciones. El Banco podrá ejercer acción real hipotecaria o cualquier otra, sin necesidad de hacer previamente efectiva ninguna otra clase de garantías o responsabilidades personales o al mismo tiempo o después de ejercitar tales acciones, a opción del Banco. La simple afirmación que el Banco hiciera en el escrito de demanda, será prueba suficiente en lo relativo a los hechos u omisiones contemplados en este instrumento, y por lo tanto bastará tal afirmación para que el Juez respectivo dicte auto de pago y embargo, de ser ese el caso.

SEPTIMA.- COMPROMISOS.- La PARTE DEUDORA acuerda irrevocablemente para con el Banco: a) en sufragar todos los gastos, impuestos, derechos, etc. que por la celebración de este instrumento se ocasionen, así como los que llegado el momento requiera de la cancelación de los gravámenes que por este se constituyen, b) en permitir y facilitar las inspecciones y revisiones que el Banco crea conveniente realizar para supervigilar la buena conservación y mantenimiento del inmueble que quedará gravado, c) en facilitar los certificados y documentos que el Banco requiera, relativos al inmueble a gravarse, los que quedarán en custodia del Banco, hasta la total cancelación de las deudas a su cargo, d) en adquirir una póliza de seguro, en una de las compañías de seguros legalmente establecidas en el país, póliza que cubrirá contra cualquier caso de destrucción, incendio y demás amparos adicionales aplicables al inmueble a gravarse, y cuyo beneficiario será el Banco XXX S.A. por un valor que supere el total del monto adeudado, el que será determinado independientemente de éste; en caso que la **PARTE DEUDORA** no contrate la póliza de seguro antes indicada en forma inmediata o de ser el caso no procedan a renovar la existente, autoriza al Banco para contratar o renovar, en su caso, la respectiva póliza y a que sean debitados de su cuenta corriente o de ahorros los valores necesarios para dicha contratación o renovación, e) expresamente faculta al Banco para que en caso de mora de obligaciones garantizadas por esta hipoteca sean debitados de sus cuentas corrientes y/o libretas de ahorros u otros depósitos, los valores suficientes para cubrir capital, intereses y demás desembolsos que el Banco realizare a su nombre, así como en el caso de cobro por la vía judicial, los valores que además de los ya mentados correspondieren a costas procesales y gastos judiciales que el Banco realizare en dicho trámite de cobro y, de ser el caso asignado a un abogado externo, los respectivos honorarios.

OCTAVA.- PROHIBICION.- En mayor seguridad y garantía del cumplimiento de las obligaciones adquiridas y que llegare a adquirir en el futuro la **PARTE DEUDORA** constituye a favor del Banco XXX S.A. prohibición voluntaria de gravar o enajenar de cualquier manera limitativa el dominio, uso y la propiedad del inmueble que se hipoteca y que se encuentra debidamente individualizado en la cláusula tercera de éste instrumento. Expresamente autoriza al Banco a requerir por sí o por intermedio de terceras personas las anotaciones e inscripciones correspondientes en el Registro de la Propiedad y acuerda que dicha prohibición durará hasta que todas y cada una de las obligaciones que adeudare al Banco, hayan sido canceladas en su totalidad y en todo caso esta prohibición podrá ser levantada únicamente previa la expresa y escrita autorización conferida por el Gerente General del Banco o de la persona que legalmente haga sus veces.

NOVENA.- DEL VENCIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.- Aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de las obligaciones que hubiere contraído o contraiga la **PARTE DEUDORA**, el Banco podrá declarar vencidos dichos plazos y consecuentemente exigir en cualquier tiempo la cancelación de todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones real y personal hipotecaria en cualquiera de los casos siguientes: 1) si se dejare de cumplir cualquiera de las estipulaciones constantes del presente instrumento, 2) si la **PARTE DEUDORA** adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen, de acuerdo a la Ley, de mejor privilegio en la prelación de créditos, sumas tales que a criterio del Banco pongan en peligro la efectividad de la preferencia de créditos a favor o a la orden del Banco, o avalados por el Banco, 3) si las garantías de la **PARTE DEUDORA** disminuyen en tal forma que a criterio del Banco, no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente las obligaciones del mismo, 4) si el inmueble que se hipoteca se vendiere o gravare en todo o en parte sin consentimiento y conocimiento del Banco, o se lo embargare por concepto de otros créditos u obligaciones contraídas con terceros, 5) si no se conservare el bien inmueble hipotecado en buenas condiciones, 6) si se dejaren de pagar por un año o más los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieren en el inmueble que se hipoteca, 7) si se dejaren de cumplir por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE DEUDORA** tuviere con sus trabajadores y el IESS u otras instituciones que tengan jurisdicción coactiva, 8) si se llegare a gravar en todo o en parte el bien hipotecado, o se constituyeren prendas industriales o agrícolas emplazadas en el inmueble, o de servidumbre, de derecho de usufructo, uso o habitación o se diere en anticresis o se pasare su tenencia a terceros, sin la debida autorización del Banco, 9) si se llegare a decretar secuestro, embargo o prohibición de enajenar por terceros, respecto del inmueble que se hipoteca u otros bienes, o interdicción, insolvencia o quiebra de la **PARTE DEUDORA** según el caso, aún antes de la declaración en tal sentido, 10) en los demás casos constantes de las leyes generales, como especialmente del Código de Comercio y la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

DECIMA.- JURISDICCION.- En caso de incumplimiento de una de las obligaciones contenidas en el presente contrato, la **PARTE DEUDORA** acuerda someterse libre, voluntaria y expresamente, de ser el caso, al trámite del juicio ejecutivo o verbal sumario a elección del Banco. La **PARTE DEUDORA** renuncia domicilio y acuerda señalar como tal a la ciudad de Cuenca.

DECIMA PRIMERA.- ANTICRESIS JUDICIAL.- El **BANCO XXX S.A.**, podrá pedir a su arbitrio, que en el auto de pago se le entregue en anticresis judicial el bien o bienes que se constituyen en hipoteca en virtud del presente instrumento. En este caso, la anticresis podrá subsistir hasta el pago total de las obligaciones caucionadas por la presente hipoteca; sin perjuicio de que el **BANCO**, en cualquier momento, ejerza otras acciones para el pago de las obligaciones. La anticresis judicial podrá pedirse en cualquier estado del juicio, antes del remate.

DECIMA SEGUNDA.- ACEPTACION DE CESION.- La **PARTE DEUDORA**, autoriza al **BANCO**, para que éste suministre toda información que un posible cesionario requiera respecto de la presente garantía. El **BANCO** notificará a la **PARTE DEUDORA** la venta, cesión o transferencia de cartera a cualquier título, conforme lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y Junta Bancaria.

DECIMA TERCERA INSCRIPCION.- Quedan expresamente facultadas las partes, o el Señor Notario para que indistintamente, en forma directa o por interpuesta persona puedan solicitar la inscripción del presente instrumento ante el Registro correspondiente.

DECIMA CUARTA.- La **PARTE DEUDORA**, acepta todas y cada una de las cláusulas del presente contrato por estar de acuerdo a sus intereses; y, por otra parte el **BANCO XXX S.A.**, por la interpuesta persona del **Ing. XXX**, acepta y ratifica en su totalidad el contenido de éste instrumento por estar de acuerdo a los intereses de la Institución Bancaria de su representación.

La cuantía por su naturaleza es indeterminada.

Usted señor notario, sírvase agregar las demás cláusulas y documentos necesarios para la plena y completa validez del presente instrumento.

Atentamente,

Dr. XXX

Abogado Mat. XXXX C.A.A.

ANEXO 7 ESCRITURA DE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO EN GARANTIA

FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio

Señor Notario: En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar un contrato de constitución de fideicomiso mercantil, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración del presente contrato: **a)** Por una parte, El Banco XXX S.A., debidamente representada por el Doctor XXX, en su calidad de Gerente General, conforme consta del documento adjunto, parte a la que en adelante se denominará como el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO; y, **b)** Por otra parte, el señor XXX, en su calidad de Gerente General de la compañía XXX, parte a la que se denominará como FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- **a)** El CONSTITUYENTE tiene la intención de constituir el presente fideicomiso con la finalidad de que los bienes que lo integren sirvan como garantía y eventual fuente de pago por las obligaciones contraídas por personas naturales o jurídicas –DEUDORES- a su favor, en virtud de operaciones de crédito concedidas para la adquisición de bienes inmuebles. **b)** EL CONSTITUYENTE ha designado a XXX para que actúe como FIDUCIARIA del presente FIDEICOMISO, la cual ha aceptado y comparece al presente contrato en buena fe de las instrucciones y declaraciones realizadas por el CONSTITUYENTE.

CLÁUSULA TERCERA: DEFINICIONES.- Para efectos de interpretación de este contrato, se entenderán las siguientes definiciones y conceptos generales: **a)** FIDEICOMISO: A) Es el Fideicomiso Mercantil de Garantía Irrevocable que se constituye mediante el presente contrato denominado “**FIDEICOMISO GARANTÍA INMUEBLES - XXX**”. B) Es el patrimonio autónomo constituido en virtud de la suscripción del contrato de FIDEICOMISO. **b)** CONSTITUYENTE: Banco XXX S.A.; **c)** BENEFICIARIO: A la constitución del presente fideicomiso es BENEFICIARIO del mismo el propio Constituyente-, Banco XXX S.A., en los términos del presente contrato. **d)** BENEFICIARIO SECUNDARIO O DEL REMANENTE: Es el CONSTITUYENTE ADHERENTE, el cual tiene derecho a la restitución del BIEN INMUEBLE por parte del FIDEICOMISO en caso de haberse cancelado la totalidad de las OBLIGACIONES a favor del BENEFICIARIO; o, a recibir el remanente en el caso de existir en el patrimonio autónomo, una vez ejecutado el procedimiento convencional de enajenación de los bienes en los términos del presente contrato. **e)** FIDUCIARIA: XXX **f)** CONTRATO DE ADHESIÓN.- Es la escritura pública que contendrá el contrato mediante el cual cada DEUDOR o CONSTITUYENTE ADHERENTE con pleno conocimiento y entendimiento, de manera libre, voluntaria, incondicional e irrevocable se adhiere al presente contrato de FIDEICOMISO, vinculándose jurídicamente al mismo, aceptando y sometiéndose a todos y cada uno de los términos y condiciones, derechos y obligaciones establecidos en el presente instrumento; y, a través del cual aporta al patrimonio autónomo el respectivo BIEN INMUEBLE para garantizar las OBLIGACIONES a favor del BENEFICIARIO. **g)** CONSTITUYENTE ADHERENTE o COMPRADOR DEL BIEN INMUEBLE: Es quien por medio del CONTRATO DE ADHESIÓN se adhiere al presente Fideicomiso y transfiere al patrimonio del mismo, el respectivo BIEN INMUEBLE que ha adquirido con financiamiento del BENEFICIARIO. El CONSTITUYENTE ADHERENTE podrá ser el propio deudor o aportar el BIEN INMUEBLE que ha adquirido para garantizar las OBLIGACIONES de un tercero (Deudor). **h)** DEFINICION DE BENEFICIARIO.- Es la persona jurídica a favor de quien el DEUDOR mantiene una obligación u obligaciones, instrumentadas a través de pagarés u otros instrumentos de crédito y que conste registrado en tal calidad por la Fiduciaria. A la suscripción del presente contrato se designa como único Beneficiario a Banco XXX S.A.; **i)** OBLIGACIONES o DEUDAS.- Se entenderán como tales las obligaciones directas, indirectas, presentes, pasadas o futuras, vencidas o por vencer que personas naturales y/o jurídicas han contraído o contraigan en lo venidero, ya sea en forma individual, conjunta o solidariamente cada uno de los DEUDORES-CONSTITUYENTES ADHERENTES como Deudor principal, codeudor, garante o fiador, a favor del BENEFICIARIO, por ser ACREEDOR de dichas obligaciones. Inclusive se entenderán como tales aquellas obligaciones que se generen producto de la renovación, novación, refinanciamiento y en general de toda obligación que se derive o que sea

accesoria al crédito original. El BENEFICIARIO deberá entregar a la Fiduciaria toda la información relativa a los documentos de crédito que sustentan las OBLIGACIONES, así como las respectivas Tablas de amortización, con indicación del tipo de crédito, destino, monto, plazo, etc.; en general toda aquella documentación que permita identificar e individualizar la OBLIGACION particular de cada DEUDOR. **j) BIEN/ES INMUEBLE/S:** Es (Son) el (los) BIEN/ES INMUEBLE/S nuevos o usados y aquellos que sean previamente aceptados por el Acreedor y la Fiduciaria, que conformarán el patrimonio autónomo, que será/n aportados por cada Constituyente Adherente al Fideicomiso con el fin de garantizar sus OBLIGACIONES propias a favor del BENEFICIARIO, cuyas características específicas constarán en el respectivo contrato de adhesión.

CLÁUSULA CUARTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO, PATRIMONIO AUTONOMO.- El CONSTITUYENTE transfiere como aporte inicial al presente Fideicomiso la suma de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ 1.000,00). En lo posterior los CONSTITUYENTES ADHERENTES transferirán los correspondientes BIEN/ES INMUEBLE/S a fin de garantizar sus respectivas obligaciones. Se deja expresa constancia que cada BIEN INMUEBLE aportado por cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES servirá para garantizar única y exclusivamente las obligaciones individuales que cada uno de los DEUDORES mantenga de manera directa e indirecta con el BENEFICIARIO; y, del mismo modo será aplicable el procedimiento de ejecución de la garantía y enajenación de los bienes, para lo cual la Fiduciaria llevará un registro individual de: a) CONSTITUYENTES ADHERENTES; y, b) El respectivo contrato de adhesión y aporte de un BIEN INMUEBLE, así como un detalle de la correspondiente obligación garantizada. Cada CONSTITUYENTE ADHERENTE tendrá derecho a la restitución del respectivo BIEN INMUEBLE que hubiere aportado, única y exclusivamente cuando todas y cada una de las obligaciones (deudas) de dicho CONSTITUYENTE ADHERENTE o DEUDOR para con el BENEFICIARIO se encuentren totalmente canceladas. Para todos los efectos legales, con los bienes que se transfieran al Fideicomiso, se constituye y conforma el patrimonio autónomo denominado “**FIDEICOMISO GARANTÍA INMUEBLES - XXX**” el cual está afecto a la finalidad de garantía contemplada en este contrato.

CLÁUSULA QUINTA: DECLARACIÓN JURAMENTADA Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN y VICIOS REDHIBITORIOS.- El CONSTITUYENTE declara bajo juramento que el fideicomiso que constituye por el presente acto no adolece de causa u objeto ilícito, que no pretende causar perjuicios a terceros y que no incumple las disposiciones contenidas en el literal b) del artículo ciento veinte de la Ley de Mercado de Valores. El CONSTITUYENTE manifiesta que los recursos monetarios que alcanzan a la suma de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) que en esta fecha transfiere al fideicomiso de conformidad con la cláusula inmediata anterior del presente contrato han sido obtenidos en forma legítima y no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o de estupefacientes o de ninguna actividad ilícita. Queda la FIDUCIARIA relevada expresamente de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios siendo responsables, cada uno de los futuros CONSTITUYENTES ADHERENTES, de todas las obligaciones que por dicho concepto se deriven, respecto de los BIEN/ES INMUEBLE/S que se transferirán, por lo que se obligan a que tanto al aporte, como a la devolución en caso de ejecución y venta del respectivo BIEN INMUEBLE, el mismo estará libre de cualquier defecto, afectación legal, pleito, gravamen o inconvenientes que comprometan el desarrollo de este fideicomiso. De igual suerte será de exclusiva y única responsabilidad de cada uno de los Constituyentes Adherentes, el hecho de que los recursos mediante los cuales hayan adquirido los BIENES INMUEBLES que aporten al fideicomiso, así como los recursos mediante los cuales se cancelen las obligaciones, han o hayan sido obtenidos en forma legítima y no provienen o provengan de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o de estupefacientes o de ninguna actividad ilícita, y lo propio en cuanto al uso legal, correcto y apropiado que den a los bienes que cada uno de los Constituyentes Adherentes aporten al presente fideicomiso. De todo lo cual no tendrán ninguna responsabilidad ni la Fiduciaria ni BANCO XXX S.A. ni ninguno de sus representantes legales, ejecutivos, funcionarios, empleados, etc.

CLÁUSULA SEXTA: OBJETO DEL CONTRATO.- El presente contrato contiene la constitución de un fideicomiso mercantil de garantía que se constituye con la finalidad de: **UNO.-** Garantizar las obligaciones directas, indirectas, pasadas, presentes, futuras, vencidas o por vencer, que personas naturales y/o jurídicas han contraído o contraigan en lo venidero, ya sea en forma individual, conjunta o solidariamente a favor de BANCO XXX S.A., inclusive aquellas obligaciones que se generen producto de la renovación, novación, refinanciamiento y en general toda obligación que se derive o que sea accesoria a la (s) obligación (es) principal (es), para lo cual dichas personas se vinculará al presente Fideicomiso, mediante la suscripción de sendos contratos de adhesión, aportando para el efecto BIENES INMUEBLES a fin de que sirvan de garantía y eventual fuente de pago de sus respectivas obligaciones crediticias frente a BANCO XXX S.A.. **EL BENEFICIARIO** es decir BANCO XXX S.A., en caso de incumplimiento de los pagos a su favor por parte de un obligado, podrá solicitar que se lleve a cabo el procedimiento convencional de ejecución y la venta de la correspondiente garantía, de conformidad con lo previsto en este contrato. **DOS.-** Que la Fiduciaria registre como **CONSTITUYENTE ADHERENTE** a cada uno de los **DEUDOR/ES**, luego de la suscripción del respectivo Contrato de Adhesión por el cual transferirán al presente fideicomiso en garantía, el dominio del correspondiente al BIEN INMUEBLE que haya sido adquirido con financiamiento. Dicho BIEN INMUEBLE será contabilizado al valor constante en la respectiva la escritura pública de compra venta o título de propiedad, o al valor del avalúo por un perito autorizado, o de acuerdo a las instrucciones del Beneficiario, o, al valor comercial o de avalúo según lo disponga el Beneficiario. **TRES.-** Que los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** se incorporen como parte integrante de este contrato, aportando al patrimonio del mismo, el respectivo BIEN INMUEBLE adquirido con financiamiento, para que en el evento de producirse incumplimiento de las **OBLIGACIONES** adquiridas por éstos a favor del correspondiente **BENEFICIARIO**, éste último pueda solicitar la ejecución y enajenación del bien en los términos del presente contrato. **CUATRO.-** Se deja expresa constancia que el presente Fideicomiso se constituye con un objeto determinado y temporal, instruido por sus Constituyentes, por tanto las gestiones y eventuales transferencias y ventas que lleve a cabo el Fideicomiso, serán realizadas con el único fin de dar cumplimiento a lo establecido en este contrato y exclusivamente en los casos y condiciones establecidos en el mismo, en tal virtud, para todos los efectos legales y tributarios respectivos, las eventuales ventas de los bienes fideicomitados no se entenderán ni interpretarán como habituales, sino como ocasionales, ya que el objeto del presente contrato no es la venta de bienes raíces.

CLÁUSULA SÉPTIMA: INEMBARGABILIDAD.- Los bienes fideicomitados de acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores de los **CONSTITUYENTES**, **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, de los **BENEFICIARIOS**, ni de la **FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA OCTAVA: COMODATO PRECARIO.- La custodia y tenencia de los BIEN/ES INMUEBLE/S fideicomitados será entregada -a título de **COMODATO PRECARIO**- a favor de los respectivos **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que los aportaren, comodato que se perfeccionará a la suscripción del correspondiente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se registrará por los siguientes términos: **UNO.-** EL **FIDEICOMISO** conserva la propiedad sobre los BIEN/ES INMUEBLE/S fideicomitados y por tanto los mismos continúan afectos a la finalidad de garantía establecida. **DOS.** El **CONSTITUYENTE ADHERENTE** es el único responsable ante el **FIDEICOMISO**, el **CONSTITUYENTE**, el **BENEFICIARIO**, las **AUTORIDADES**, la **FIDUCIARIA** y ante terceros en general, por el buen uso, manejo, utilización y conservación del BIEN INMUEBLE y por cualquier daño o responsabilidad civil o penal, que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de dicho BIEN INMUEBLE. Por lo tanto, el **CONSTITUYENTE**, EL **FIDEICOMISO**, EL **BENEFICIARIO**, la **FIDUCIARIA**, sus representantes legales, mandatarios y funcionarios quedan expresamente exentos de toda responsabilidad contractual y extra contractual incluyendo daños a terceros, responsabilidad civil, o cualquier otra eventualidad relacionada con el bien fideicomitado, responsabilidad que será exclusiva del respectivo **CONSTITUYENTE ADHERENTE**. La **FIDUCIARIA**, EL **BENEFICIARIO** Y EL **FIDEICOMISO** podrán exigir la reparación legal y moral de todo daño o perjuicio que les llegare a ser causado por el adherente o sus dependientes o relacionados, sin perjuicio del derecho que asiste a la Fiduciaria como representante del Fideicomiso de pedir la restitución inmediata del BIEN INMUEBLE

fideicomitido o de iniciar las acciones legales según corresponda. EL CONSTITUYENTE ADHERENTE responderá hasta de culpa levisima ante LA FIDUCIARIA y ante EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le de al BIEN INMUEBLE fideicomitido. Así mismo se compromete a mantener indemne al FIDEICOMISO, a la FIDUCIARIA, al CONSTITUYENTE y al BENEFICIARIO de cualquier reclamo, demanda, acción, proceso, trámite, denuncia u otra acción que se deduzca de presente o de futuro en contra del CONSTITUYENTE ADHERENTE, o de la persona que conduzca el BIEN INMUEBLE, por causa de accidente o daños producidos por el BIEN INMUEBLE, o por cualquier otra causa que genere responsabilidad. Toda la responsabilidad, en los términos establecidos en la ley, por la tenencia y el mantenimiento del BIEN INMUEBLE es del CONSTITUYENTE ADHERENTE. **TRES.-** Dentro del procedimiento de enajenación establecido en este contrato y en caso de revocarse el presente comodato, El CONSTITUYENTE ADHERENTE se obliga incondicional e irrevocablemente a desocupar y entregar inmediatamente el bien en las mismas condiciones en las ha sido entregado, salvo el deterioro normal del uso racional y responsable del BIEN INMUEBLE. El COMODATARIO conoce y acepta expresa, irrevocable e incondicionalmente que, a la sola revocatoria del comodato precario y pedido por parte del FIDEICOMISO de desocupar y entregar el bien, por cualquiera de las circunstancias establecidas en el presente contrato, deberá restituir el BIEN INMUEBLE inmediatamente; y, que el incumplimiento de esta obligación dará derecho al Fideicomiso, en su calidad de único y exclusivo propietario del mismo, a ejercer cualquier tipo de acción extrajudicial o judicial para la desocupación y por ende la recuperación del bien, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que recaiga en el Comodatario por la no desocupación y entrega inmediata del bien. **CUATRO.-** EL CONSTITUYENTE ADHERENTE o COMODATARIO responderá ante el FIDEICOMISO de cualquier deterioro del BIEN INMUEBLE entregado en comodato, así como de su pérdida total o parcial. En cualquier evento de deterioro o pérdida total o parcial, el CONSTITUYENTE ADHERENTE estará obligado a notificar inmediatamente al Fideicomiso y su Fiduciaria, debiendo reparar de forma inmediata a su costa y riesgo el BIEN INMUEBLE dado en comodato que hubiese sido afectado, dejarlo en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza y deberá hacer las reclamaciones en virtud de las respectivas pólizas de seguro que amparen al respectivo BIEN INMUEBLE fideicomitido, de conformidad con el presente contrato. **CINCO.-** La FIDUCIARIA, por instrucciones del Beneficiario y a costo del CONSTITUYENTE ADHERENTE, podrá en cualquier momento y cuantas veces sea solicitado por el Beneficiario, inspeccionar el BIEN INMUEBLE fideicomitido para comprobar el estado del mismo. En tal virtud el CONSTITUYENTE ADHERENTE se obliga a brindar todas las facilidades y exhibir el bien en caso de que el FIDEICOMISO requiera inspeccionar el bien aportado o solicite la desocupación, entrega del mismo, a la sola solicitud de la Fiduciaria en tal sentido. **SEIS.-** EL CONSTITUYENTE ADHERENTE no podrá enajenar y disponer a ningún título y bajo ninguna forma contractual, el BIEN INMUEBLE entregado en comodato ya que la propiedad del BIEN INMUEBLE es del Fideicomiso. **SIETE.-** En virtud de que el comodato es precario, la FIDUCIARIA en representación del Fideicomiso y por instrucción del BENEFICIARIO tiene la facultad de dar por terminado el comodato en cualquier momento, en caso de incumplimiento del Constituyente Adherente de cualquiera de las obligaciones y deberes contemplados en el presente contrato y en consecuencia pedir la inmediata desocupación, devolución y entrega del bien dado en comodato el BIEN INMUEBLE entregado en comodato, para lo cual desde ya queda la Fiduciaria facultada y autorizada de manera incondicional e irrevocable, lo cual es aceptado de manera incondicional e irrevocable por el Constituyente Adherente. La Fiduciaria notificará la terminación al COMODATARIO, mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada para notificaciones. Esta obligación de hacer (entregar inmediatamente el bien) será exigible a la sola presentación del respectivo documento escrito en tal sentido por parte del Fideicomiso en su calidad de único y exclusivo propietario del BIEN INMUEBLE, al cual se acompañará copia de este contrato y del contrato de adhesión, sin necesidad de constitución en mora o requerimiento judicial o arbitral alguno, ya que se trata de un procedimiento contractual y convencional acordado libremente por las partes; lo anterior, sin perjuicio de las acciones que de ser necesario pueda ejecutar o lleve a cabo el fideicomiso para el retiro o recuperación del BIEN INMUEBLE, o las acciones legales civiles, penales o de cualquier naturaleza a las que hubiere lugar. El Fideicomiso podrá pedir el auxilio de autoridades o de la Fuerza Pública en caso de que el Comodatario

incumpliere su obligación básica de desocupar y devolver el bien inmediatamente, de ser así requerido. **OCHO.-** EL FIDEICOMISO ni el Constituyente, ni el Beneficiario no reembolsará bajo ningún concepto al CONSTITUYENTE ADHERENTE (COMODATARIO) los impuestos, tasas o contribuciones, o expensas que hagan falta para la conservación y mejoramiento del BIEN INMUEBLE entregado en comodato, mismos que serán de responsabilidad y costo único y exclusivo del COMODATARIO (CONSTITUYENTE ADHERENTE). EL CONSTITUYENTE ADHERENTE O COMODATARIO no tendrá derecho a retener el BIEN INMUEBLE fideicomitado por ningún concepto, salvo que estuviere al día en el pago de las obligaciones garantizadas y el comodato no hubiera sido revocado. Las mejoras y aumentos realizados a los BIEN/ES INMUEBLE/S serán de provecho del Beneficiario, sin lugar a reembolso alguno. **NUEVE.-** En el evento que por cualquiera de las causas previstas en este contrato se revocare el comodato precario y se solicitare la desocupación y devolución del BIEN INMUEBLE fideicomitado, se otorgará un plazo máximo de veinticuatro horas, para que el CONSTITUYENTE ADHERENTE O COMODATARIO entregue al Fideicomiso el BIEN INMUEBLE fideicomitado. De no hacerlo, EL FIDEICOMISO queda expresamente incondicional e irrevocablemente facultado directamente a retirar el BIEN INMUEBLE fideicomitado e implementar de ser el caso todas las medidas que a su juicio sean necesarias para la efectiva recuperación del BIEN INMUEBLE de su propiedad para efectos de cumplir el proceso de venta. **DIEZ.-** Ni el Fideicomiso ni la FIDUCIARIA, ni sus funcionarios asumen responsabilidad alguna, de ninguna naturaleza por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido, pérdida de valor, pérdida de piezas, menoscabo, descuido en la custodia o el mal uso que el CONSTITUYENTE ADHERENTE le de al respectivo BIEN INMUEBLE fideicomitado.

CLÁUSULA NOVENA: RÉGIMEN DE BENEFICIOS.- Es BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO GARANTÍA INMUEBLES - XXX, a favor del cual cada CONSTITUYENTE ADHERENTE mantiene o mantendrá obligación u obligaciones, instrumentadas a través de pagarés u otros instrumentos de crédito, que acredite legalmente la calidad de BENEFICIARIO del fideicomiso y conste registrado en tal calidad por la Fiduciaria. El BENEFICIARIO tendrá derecho a solicitar la ejecución de la garantía constituida mediante el aporte del BIEN INMUEBLE al Fideicomiso en caso de incumplimiento de cualquier obligación del CONSTITUYENTE ADHERENTE (DEUDOR). EL BENEFICIARIO del Fideicomiso, es entonces Acreedor del CONSTITUYENTE ADHERENTE (Deudor). El DEUDOR o CONSTITUYENTE ADHERENTE es considerado BENEFICIARIO SECUNDARIO O DEL REMANENTE, en virtud de lo cual tiene derecho a la restitución del respectivo BIEN INMUEBLE fideicomitado por parte del FIDEICOMISO, en caso de haberse cancelado las OBLIGACIONES a favor del BENEFICIARIO; o, a recibir el remanente que existiera en el patrimonio autónomo, una vez ejecutado el procedimiento de enajenación de los bienes en los términos del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES Y DE LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN AL FIDEICOMISO.- Cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES se incorporará al presente Fideicomiso como parte interviniente, aceptando y sometiéndose a todas y cada una de sus disposiciones contractuales estipuladas, mediante la suscripción del correspondiente Contrato de Adhesión.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN DEL PROCESO CONTRACTUAL CONVENCIONAL DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) y cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES que se integren al presente fideicomiso, aceptan e instruyen expresa e irrevocablemente que en caso que alguno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES incumpliere con el pago de sus respectivas obligaciones o por verificarse cualquiera de las causales previstas en el presente contrato para la ejecución de la garantía, se procederá con la enajenación del respectivo BIEN INMUEBLE fideicomitado; bastando la sola petición escrita que haga EL BENEFICIARIO a la FIDUCIARIA en este sentido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: AVALÚOS DE LOS BIENES.- LA FIDUCIARIA podrá ordenar la práctica de avalúos o actualizar los avalúos de los bienes fideicomitados en caso de ejecución de la garantía por incumplimiento del correspondiente CONSTITUYENTE ADHERENTE, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: **UNO.-** Que medie la

petición escrita del Beneficiario que corresponda; **DOS.-** Que la FIDUCIARIA hubiere recibido y se hubieren hecho efectivos los recursos dinerarios requeridos para pagar los honorarios de ejecución de la Fiduciaria y proceder al avalúo solicitado por el BENEFICIARIO. El no suministro oportuno del dinero liberará a la fiduciaria de cualquier responsabilidad por perjuicios que por esta razón puedan causarse al BENEFICIARIO, al CONSTITUYENTE ADHERENTE que no entregue oportunamente los recursos. En estos casos, el avalúo lo realizará un perito especializado en este tipo de bienes, previamente aprobado por el BENEFICIARIO. En caso que no sea posible obtener la aprobación por parte del BENEFICIARIO en un plazo de hasta 20 días término, la Fiduciaria procederá a realizar el avalúo respectivo. En cualquier caso dicho perito deberá estar calificado por la Superintendencia de Bancos, si el BENEFICIARIO fuere una institución sometida al control de dicho organismo de control. **TRES.-** Los recursos para la práctica de dichos avalúos serán proporcionados por el respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE; y, de no hacerlo, los proveerá el respectivo Beneficiario, incrementando dicho valor el monto de las obligaciones del CONSTITUYENTE ADHERENTE a su favor.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-

Son obligaciones de la fiduciaria las siguientes: UNO.- De ser el caso, actuar en defensa y recuperación de los bienes fideicomitidos, siempre que le sean proporcionados de forma efectiva los recursos necesarios para dicho fin, bien sea por parte de los respectivos CONSTITUYENTES ADHERENTES o del correspondiente BENEFICIARIO, así como la información escrita sobre hechos de perturbación, afectación legal o deterioro, embargos, prohibiciones de enajenar, etc. ya sea por EL CONSTITUYENTE, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE, que conserve bajo su custodia y tenencia el BIEN INMUEBLE afectado y/o los BENEFICIARIOS y las instrucciones precisas de las acciones a proseguir. De igual suerte, se aclara que será responsabilidad y obligación de la Fiduciaria, realizar diligentemente todas las gestiones y actos que sean del caso, para efectos de recuperar cuando el bien se encuentre en poder de terceros por cualquier motivo, tales como autoridades policiales, judiciales, etc; de igual manera será obligación de la Fiduciaria iniciar todas las acciones administrativas, legales civiles o penales pertinentes, cuando el (los) bien (s) no sea (n) desocupado (s), entregado (s) inmediatamente por el (los) constituyente (s) adherente (s) al terminar el comodato precario.. Queda entendido que el no suministro oportuno del dinero, de la información requerida y de las instrucciones pertinentes, exime a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por perjuicios que por esta razón puedan causarse. **DOS.-** Presentar anualmente la rendición de cuentas al CONSTITUYENTE, al BENEFICIARIO y cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES en lo que corresponda a cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido en este contrato. **TRES.-** A solicitud expresa del Beneficiario, llevar a cabo el procedimiento convencional de ejecución y venta establecido en el presente contrato. **CUATRO.-** Realizar todos los actos y suscribir todo tipo de documentos necesarios para la consecución del objeto de este fideicomiso. **CINCO.-** Consultar con la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, siempre y cuando se haya solicitado por escrito pronunciamiento al CONSTITUYENTE. y/o al BENEFICIARIO sin que haya mediado respuesta alguna. **SEIS.** Solicitar a los CONSTITUYENTES ADHERENTES el cumplimiento de sus obligaciones en relación al pago de los impuestos, tasas y contribuciones que corresponda al respectivo bien inmueble aportado.

Son derechos de la fiduciaria los siguientes: UNO. Cobrar los honorarios pactados en el presente contrato. **DOS.** El resto de derechos establecidos en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.-

a) LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES transferirán los BIENES INMUEBLES que adquieran libres de todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y cancelados a la fecha del aporte, dejando en claro que es su responsabilidad, el pago periódico de dichos impuestos tasas y contribuciones que corresponda al BIEN INMUEBLE. **b) Serán de cargo de cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES,** los respectivos tributos, gastos y costos que se causen o liquiden con ocasión del aporte que realicen al presente fideicomiso y el desarrollo del mismo, durante la vigencia del presente

fideicomiso mercantil. **c)** Cada CONSTITUYENTE ADHERENTE responderá ante LA FIDUCIARIA, el CONSTITUYENTE y ante EL BENEFICIARIO y ante quienes lo sustituyan en el dominio; en caso de que el BIEN INMUEBLE aportado al fideicomiso sea perseguido por obligaciones propias de los deudores y constituyentes adherentes y/o terceros, obligándose a responder civil y penalmente por dichas situaciones, incluyendo las indemnizaciones por daños y perjuicios a que hubiere lugar, ya que está en pleno conocimiento del Constituyente que la propiedad del BIEN INMUEBLE ha sido transferido al presente Fideicomiso Mercantil. **d)** Queda expresamente señalado que el alcance de la responsabilidad de la Fiduciaria de darse el proceso contractual convencional de ejecución y venta se limitará a realizar su mejor esfuerzo por cumplir lo estipulado en este contrato y en particular seguir el procedimiento convencional establecido en este contrato. No obstante lo anterior, la gestión de la Fiduciaria es de medio y no de resultado, por lo que no puede garantizar éxito en el desarrollo de su gestión. **e)** En virtud del Comodato Precario que se otorga a cada CONSTITUYENTE ADHERENTE por el respectivo BIEN INMUEBLE transferido al Fideicomiso, ni el Constituyente, ni el Beneficiario, ni la Fiduciaria, ni sus respectivos Funcionarios, Accionistas, Directores, representantes legales, apoderados, empleados, ni el presente Fideicomiso, responderán por los daños que puedan producir los respectivos comodatarios; en tal virtud el CONSTITUYENTE ADHERENTE es el único responsable ante el BENEFICIARIO, LAS AUTORIDADES, LA FIDUCIARIA y ante terceros en general, por la utilización de los BIENES INMUEBLES, la conservación de los mismos y por cualquier daño que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de dicho BIEN INMUEBLE, respondiendo hasta por culpa levísima. Por lo tanto, la FIDUCIARIA, sus Representantes Legales, Mandatarios y Funcionarios quedan expresamente exentos de toda responsabilidad contractual y extra contractual, responsabilidad la cual es exclusiva del respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE. En caso de que sean vinculados de alguna forma, La FIDUCIARIA, LOS BENEFICIARIOS y el propio FIDEICOMISO podrán exigir la reparación legal, económica y moral de todo daño o perjuicio que les llegare a ser causado por el constituyente adherente o sus dependientes o relacionados, sin perjuicio del derecho que asiste a la Fiduciaria de pedir la restitución inmediata del BIEN INMUEBLE fideicomitado. **f)** La responsabilidad por las obligaciones del Fideicomiso se limitará únicamente hasta el monto individual de los correspondientes BIENES INMUEBLES que hayan sido transferidos a su patrimonio autónomo por cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES en respaldo de su obligación particular, por lo tanto, en el evento en que deba ejecutarse un determinado BIEN INMUEBLE en garantía, la entrega del producto de la venta o del BIEN INMUEBLE FIDEICOMITIDO extingue la obligación por parte del FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA frente al BENEFICIARIO. Si entregado el bien ofrecido en garantía, quedare por saldar un remanente de las obligaciones adquiridas, el respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido, quedará personal, incondicional y solidariamente obligado por todas las obligaciones impagas, respondiendo con todos sus bienes presentes o futuro.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTITUYENTE.- Además de las obligaciones señaladas en la Ley y en el presente contrato, **son obligaciones del CONSTITUYENTE: UNO.-** Permitir y facilitar el desarrollo del presente FIDEICOMISO, **DOS.-** Proveer a la fiduciaria de la información y recursos necesarios para la buena marcha del presente fideicomiso; y, **TRES.-** Pagar los honorarios que le correspondan según lo establecido en este contrato. **CUATRO.-** Las demás establecidas en el presente contrato. **Son derechos del Constituyente: UNO.-** Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas de su gestión con sujeción a lo dispuesto en este contrato. **DOS.-** Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES.- **Obligaciones: UNO.-** Permitir y facilitar el desarrollo del FIDEICOMISO, en los términos de este contrato y los contenidos en su respectivo contrato de adhesión. **DOS.-** Velar por la conservación, mantenimiento y protección del BIEN INMUEBLE que aporte al presente FIDEICOMISO, adoptando todas las medidas necesarias para su conservación, mantenimiento, defensa, especialmente se obliga a mantener los BIENES INMUEBLES FIDEICOMITIDOS en condiciones que no sufran desmejoras o depreciaciones, distintas a aquellas provenientes del uso ordinario y correcto de este tipo de bienes. **TRES.-** Asumir como único obligado ante terceros, ante el

BENEFICIARIO, ante el Fideicomiso, LA FIDUCIARIA y ante las autoridades que corresponda, todas las cargas, responsabilidades y obligaciones ya sean tributarias, administrativas, civiles o penales que se generen por la utilización del BIEN INMUEBLE FIDEICOMITIDO, en particular cada Constituyente Adherente es expresamente responsable por cualquier incidente o uso respecto del BIEN INMUEBLE que se encuentra bajo su responsabilidad a título de comodato precario, eximiendo a la Fiduciaria, al Fideicomiso y al Beneficiario de todo tipo de responsabilidad en tal sentido. **CUATRO.-** Cumplir estrictamente con los pagos de las obligaciones que se garanticen con el presente contrato, así como todo tipo de gastos tales como impuestos, inspecciones al bien inmueble, gastos de mantenimiento, pólizas de seguro de ser solicitado por el BENEFICIARIO, y deberá cumplir además con los pagos de honorarios de la fiduciaria, gastos legales, notariales, trámites, avalúos, costas legales arbitrales, judiciales o extrajudiciales, tasas, contribuciones, etc., relacionadas al correspondiente bien inmueble fideicomitado o a este fideicomiso y a la correspondiente escritura pública del contrato de adhesión. Si el CONSTITUYENTE ADHERENTE no pagare el valor de las primas de seguro o cualquier gasto relacionado con el inmueble fideicomitado, lo podrá hacer el BENEFICIARIO, incrementando el monto de sus acreencias respecto al correspondiente OBLIGADO. **CINCO.-** Cada Constituyente Adherente se obliga al saneamiento del bien inmueble que transfiera a este fideicomiso, en los términos de ley. **SEIS.-** Informar por escrito a la FIDUCIARIA, al CONSTITUYENTE, tan pronto tenga conocimiento, de cualquier persecución, medida cautelar o litigio de que sea objeto el bien inmueble Fideicomitado, para que ésta pida instrucciones al BENEFICIARIO respecto de las medidas del caso, sin perjuicio de las acciones legales que pueda desarrollar el Acreedor y el propio Fideicomiso en contra del DEUDOR-CONSTITUYENTE ADHERENTE. En cualquier caso en que se tuviera conocimiento de haberse iniciado acciones legales de cualquier tipo en contra del Constituyente Adherente (juicios civiles, penales, tributarios, etc.) por lo que los bienes del fideicomiso pudieran estar en peligro, ser embargados, incautados, retenidos o materia de cualquier medida u orden judicial o arbitral, el Beneficiario podrá solicitar que se inicie el procedimiento de ejecución de la garantía y la recuperación inmediata del bien inmueble, aún cuando el deudor estuviere al día en el pago de sus obligaciones. **SIETE.-** Mantener durante la vigencia de este contrato, asegurado el bien inmueble que aporte al Fideicomiso, mediante póliza de seguro que ampare dicho bien inmueble contra todo riesgo. Respecto a las pólizas de seguro o en caso de hacerse efectivas las garantías establecidas en el presente contrato, el dinero que se cobre como producto del pago de las pólizas por parte de la compañía aseguradora, en caso de sucederse un siniestro, será utilizado para la cancelación de los saldos insolutos adeudados al BENEFICIARIO y a todos los pagos o reembolsos que corresponda efectuar, de conformidad con este contrato, y en general, para pagar cualquier gasto, costo, etc., que haya generado la administración, defensa y conservación, etc. del bien inmueble objeto de la póliza, en los términos del presente contrato. De existir un remanente será entregado a favor del respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE. **OCHO.-** Contratar un seguro de desgravamen durante la vigencia de las obligaciones a favor del Beneficiario siempre y cuando así lo exija el BENEFICIARIO. **NUEVE.-** Usar el bien inmueble que aportare al Fideicomiso, en calidad de comodatario, dándole como único destino el uso particular del comodatario, por tanto, se encuentra obligado a no alquilar, ni entregar el bien inmueble aportado a terceras personas, salvo que contare con la autorización expresa y escrita del Beneficiario, ni destinar el bien inmueble a uso distinto al que es su uso natural, salvo casos puntuales en los que expresamente y por escrito lo autorice el BENEFICIARIO. **DIEZ.-** Informar de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, sobre cualquier cambio relativo al domicilio señalado en el contrato de adhesión. **ONCE.-** Acudir a las reuniones que le convoque la Fiduciaria para tratar asuntos inherentes al fideicomiso. **DOCE.-** Las consagradas en otras cláusulas del presente contrato, de la escritura pública del contrato de adhesión y la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO.- UNO.- De ser el caso, con la obligación del Constituyente Adherente de rembolsar pagar las comisiones honorarios y gastos establecidos en el presente contrato a favor del fideicomiso, la Fiduciaria o terceros según corresponda; estos pagos serán efectuados con cargo a la deuda del respectivo obligado o CONSTITUYENTE ADHERENTE. **DOS.-** Si alguno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES no lo hiciere, suministrar oportunamente los recursos necesarios para la realización de la gestión fiduciaria, especialmente los necesarios para la

recuperación del bien inmueble, gastos legales, pólizas de seguros, así como los avalúos que se requieran de conformidad a los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. Los gastos en los que incurra el BENEFICIARIO serán incluidos en la deuda del CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido. Sin embargo, la falta de entrega efectiva y oportuna del dinero, liberará automáticamente y de pleno derecho a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por los efectos y perjuicios que por esta razón puedan causarse a las partes. **TRES.-** Acudir a las reuniones que le convoque la Fiduciaria para tratar asuntos inherentes al fideicomiso. **CUATRO.-** De ser el caso proveer los recursos o el patrocinio legal que sea necesario para la defensa de los bienes fideicomitidos o las acciones legales que deban ser interpuestas en contra de terceros o aún de los Constituyentes Adherentes. **CINCO.-** El BENEFICIARIO deberá entregar a la Fiduciaria toda la información relativa a los documentos de crédito que sustentan las OBLIGACIONES, así como las respectivas Tablas de amortización, con indicación del tipo de crédito, destino, monto, plazo, etc; en general toda aquella documentación que permita identificar e individualizar la OBLIGACION particular de cada DEUDOR.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: DERECHOS DEL BENEFICIARIO.- Además de los derechos establecidos en este contrato y en la Ley, el BENEFICIARIO tendrá los siguientes derechos: **UNO.-** Solicitar a la fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato. **DOS.-** Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución contra los bienes transferidos en virtud de este contrato. **TRES.-** Elegir de acuerdo al procedimiento de ejecución, que el bien aportado al Fideicomiso sea sujeto a venta o entregado en dación en pago a favor del correspondiente BENEFICIARIO. **CUATRO.-** No interponer reclamos ni recursos de ninguna clase en contra de la Fiduciaria o sus representantes por asuntos que no sean expresamente de su responsabilidad de conformidad a los términos de este contrato. **CINCO.-** Impartir instrucciones a la Fiduciaria, enmarcadas dentro del objeto, términos y condiciones de este contrato, en casos de consulta o cuando el caso lo amerite de conformidad con el presente contrato. **SEIS.-** Se aclara que BANCO XXX S.A. en razón de la firma del presente contrato, no queda obligado a utilizar con exclusividad los servicios del Fiduciario, en tal virtud, queda claro y entendido que BANCO XXX S.A. podrá utilizar libremente los servicios de otro u otros Fiduciarios para efectos de constituir cualquier tipo de fideicomisos y fideicomisos de garantía de manera particular, si así lo estima conveniente.. **SIETE.-** Ceder los derechos que tenga en virtud del presente contrato a favor de terceros de conformidad a lo establecido en las normas legales pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: DERECHOS DEL CONSTITUYENTE.- UNO.- Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas de su gestión con sujeción a lo dispuesto en este contrato. **DOS.-** Ejercer las acciones de responsabilidad contra la fiduciaria si a ello hubiere lugar.

CLÁUSULA VIGESIMA: DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES.- Además de los derechos establecidos en este contrato y en la Ley, los CONSTITUYENTES ADHERENTES tienen los siguientes derechos: **UNO.-** Exigir a la fiduciaria la rendición de cuentas de su gestión, en la forma y épocas estipuladas en este contrato. **DOS.-** Ejercer las acciones de responsabilidad contra la Fiduciaria si a ello hubiere lugar, por dolo o culpa leve en el desempeño de su gestión, arbitrariamente comprobadas. **TRES.-** Solicitar la restitución del correspondiente bien inmueble fideicomitido, una vez que hubiera cancelado la totalidad de las obligaciones garantizadas con dicho bien inmueble, a través del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable y previa comunicación suscrita por el BENEFICIARIO dirigida a la FIDUCIARIA. **CUATRO.-** Solicitar, cuando el caso lo amerite, reunirse con la Fiduciaria y su respectivo Beneficiario.

CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA: PÓLIZAS DE SEGUROS.- Cada CONSTITUYENTE ADHERENTE, a pedido expreso del BENEFICIARIO deberá contratar una póliza de seguro independiente para el bien inmueble que aporta, por un valor igual al del avalúo comercial que conste en el avalúo del inmueble o al del contrato de compraventa respectivo, designando como beneficiario de la póliza al BENEFICIARIO de este contrato. En cualquier caso la póliza deberá renovarse cada año, mientras se encuentre vigente la obligación crediticia por parte del DEUDOR; y, si el respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE no lo

hiciere, el Beneficiario podrá impartir instrucciones a la Fiduciaria, respecto de la contratación o renovación de las pólizas de seguros o si se hacen efectivas las garantías establecidas en el presente contrato. En el evento de producirse un siniestro en alguno de los bienes inmuebles fideicomitidos por los CONSTITUYENTES ADHERENTES, corresponderá recibir al BENEFICIARIO el valor asegurado por la compañía aseguradora, en la reclamación de la póliza que ampara el bien inmueble siniestrado, hasta por el monto total de la indemnización correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, del dinero que se cobre, producto del pago de la póliza por parte de la compañía aseguradora, el BENEFICIARIO entregará al Fideicomiso todos los valores relativos a los pagos que corresponda efectuar de conformidad con este contrato y en general cualquier gasto que haya generado la administración defensa y conservación de los bienes inmuebles objeto de cada póliza, en los términos del presente contrato. El BENEFICIARIO podrá solicitar al CONSTITUYENTE ADHERENTE que éste contrate un seguro de desgravamen por el valor del crédito. Si el CONSTITUYENTE ADHERENTE no paga el valor de las primas de seguro lo podrá hacer el BENEFICIARIO, incrementando el monto de sus acreencias respecto al correspondiente DEUDOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL, CONTRACTUAL Y EXTRAJUDICIAL PARA LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA Y ENAJENACIÓN DE LOS BIENES.- UNO.- En caso de incumplimiento de las OBLIGACIONES por parte del DEUDOR-CONSTITUYENTE ADHERENTE, el BENEFICIARIO tiene el derecho de solicitar que se lleve a cabo el procedimiento convencional para la ejecución de la garantía y enajenación de los bienes aportados por el respectivo Constituyente Adherente. **DOS.-** Para iniciar el presente procedimiento no es necesario requerimiento judicial alguno, ya que por el presente contrato se establece un procedimiento voluntario, incondicional, consensuado, convencional e irrevocable de enajenación de los bienes fideicomitidos, transferidos en propiedad al presente fideicomiso. **TRES.-** Para que la FIDUCIARIA de inicio al procedimiento convencional de ejecución de la garantía, será suficiente el aviso de incumplimiento escrito firmado por quien represente legalmente al BENEFICIARIO o su apoderado. Dicho aviso de incumplimiento deberá contener como mínimo: i) La indicación de que determinado CONSTITUYENTE ADHERENTE ha incumplido con el pago oportuno de las obligaciones que mantiene con el BENEFICIARIO; y/o, si hubiere incurrido en cualquiera de las causales de aceleración de pago previstas en los títulos de crédito contentivos de las obligaciones; y/ o, que un CONSTITUYENTE ADHERENTE ha incumplido cualquiera de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato o su respectivo contrato de adhesión. ii) Los nombres completos del CONSTITUYENTE ADHERENTE, con la indicación de la fecha de la correspondiente escritura pública del contrato de adhesión que éste hubiere suscrito; y, la declaración de vencimiento anticipado de toda la obligación, de ser el caso. iii) El valor reclamado por el BENEFICIARIO en compañía de la respectiva liquidación con corte a la fecha de la comunicación requiriendo la enajenación del inmueble aportado por éste. El aviso de incumplimiento de pago y solicitud de ejecución de garantía será entregado a la fiduciaria en el domicilio señalado en el presente contrato. **CUATRO.-** Una vez que la FIDUCIARIA hubiere recibido el aviso de incumplimiento de pagos, en los términos señalados en este contrato, desarrollará el siguiente procedimiento: **CUATRO. UNO.-** Dentro de los diez días hábiles, contados a partir de la fecha en que recibe el aviso de incumplimiento, la FIDUCIARIA enviará al respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido, una comunicación mediante el cual dará a conocer la resolución del BENEFICIARIO, adjuntando al efecto una copia del antes mencionado aviso de incumplimiento y de la liquidación proporcionada por el BENEFICIARIO. **CUATRO. DOS.-** La FIDUCIARIA notificará con la comunicación referida en el numeral precedente, a la dirección que el CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido tenga registrada en la FIDUCIARIA, de conformidad con la escritura pública del contrato de adhesión o en el lugar donde estuviere ubicado el inmueble aportado al Fideicomiso. **CUATRO. TRES.-** Si el CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la comunicación remitida por la FIDUCIARIA, no demostrare mediante carta suscrita por el Beneficiario, que ha entregado éste a su entera y total satisfacción el dinero suficiente para honrar el pago de las obligaciones pendientes o insolutas o que no adeuda valor alguno vencido al BENEFICIARIO o que hubiere llegado a algún acuerdo formal por escrito con el BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA procederá con la

venta del bien inmueble aportado al fideicomiso por el CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido. En este caso el BENEFICIARIO podrá instruir que se proceda con la revocatoria del Comodato Precario, obligándose el respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE a la entrega y desalojo en 24 horas al Fideicomiso, del bien inmueble que le fuera entregado en Comodato Precario. De no instruirse la revocatoria del comodato, el bien inmueble continuará bajo el cuidado y custodia del Deudor, hasta la enajenación del mismo, manteniendo el Deudor todas las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de comodato. La obligación del CONSTITUYENTE ADHERENTE de desalojar el bien inmueble, constituye una obligación de hacer, por lo que en caso de renuencia del CONSTITUYENTE ADHERENTE - COMODATARIO, su cumplimiento será exigible con la sola presentación de este contrato y del contrato de adhesión y sin necesidad de constitución en mora; o, mediante el ejercicio de las acciones administrativas, civiles y/o penales a que hubiere lugar por ser considerado ilegítimo detentador por no devolver los bienes entregados en comodato o cualquier otra figura legal que por la no entrega del bien en forma inmediata y voluntariamente. Queda entendido y así lo acepta el BENEFICIARIO que el ejercicio de las acciones y derechos legales y contractuales que estuvieren relacionados directa e indirectamente con gestiones atinentes a la entrega del bien por parte del CONSTITUYENTE ADHERENTE (comodatario), estarán supeditadas, subordinadas y condicionadas a que se le haya, efectiva y comprobadamente entregado información o instrucciones escritas previas en el domicilio principal de la Fiduciaria, o los recursos que ésta hubiere solicitado al mismo. Por su parte el BENEFICIARIO expresamente declara que de no haberse cumplido con cualquiera de las condiciones antes señaladas, la obligación de efectuar tales gestiones por parte de la FIDUCIARIA se entenderá como no escrita.

CUATRO. CUATRO.- EL DEUDOR o EL BENEFICIARIO deberá suministrar los recursos necesarios para efectuar el avalúo del bien inmueble que será objeto de enajenación, avalúo que será realizado en la forma determinada en la cláusula décimo segunda del presente contrato. En este caso, los gastos ocasionados por la elaboración del avalúo antes referido serán incrementados al monto total de las obligaciones que mantenga pendientes de pago el CONSTITUYENTE ADHERENTE incumplido, para con el BENEFICIARIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA: PROCESO DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.- A) VENTA.- UNO.- Recibido el avalúo definitivo en el domicilio principal de la FIDUCIARIA y desalojado o no del bien inmueble de ser el caso, LA FIDUCIARIA O EL BENEFICIARIO expresamente autorizado por la Fiduciaria iniciará de manera inmediata el proceso de venta del inmueble a los tres días hábiles siguientes de la entrega del avalúo definitivo tanto al Beneficiario como al Constituyente Adherente. Para llevar a cabo el proceso de venta, la fiduciaria está plenamente autorizada a contratar a terceros sean estos personas naturales o jurídicas especializadas para que se gestione la venta del respectivo inmueble, así como para la utilización de los medios de comunicación del país, de así instruirlo el Beneficiario, lo cual dependerá de que el BENEFICIARIO le provea los recursos suficientes y necesarios con cargo a ser reembolsados por el DEUDOR – OBLIGADO – CONSTITUYENTE ADHERENTE para la contratación y pago de los medios de comunicación colectiva impresos que utilice. De negarse o no entregarle el BENEFICIARIO recursos dinerarios para la contratación y pago de los avisos en prensa, LA FIDUCIARIA no adquiere responsabilidad u obligación de utilizar ni de sufragar con sus propios recursos tales servicios, lo que así aceptan en forma expresa tanto para el BENEFICIARIO como para el CONSTITUYENTE. EL CONSTITUYENTE ADHERENTE Y EL BENEFICIARIO podrán si a bien tuvieran colaborar con la venta de bienes fideicomitidos, previa aprobación de la FIDUCIARIA con la finalidad de conseguir la mejor oferta de compra de los mencionados bienes.

DOS.- El precio de venta del bien con que iniciará su proceso de negociación, oferta o venta, será el valor comercial que se determine en el avalúo con el que se cuente a esa fecha.

TRES.- Los bienes inmuebles serán ofertados durante 180 días calendario, contados a partir del inicio del proceso de venta, de conformidad con lo siguiente: i) Durante los primeros cuarenta y cinco (45) días calendario al 100% del valor de realización del inmueble que conste en el respectivo avalúo; ii) Durante los siguientes 45 días calendario, al 90% del valor de realización; iii) Durante los siguientes 45 días calendario, al 80% del valor de realización; y, iv) Durante los últimos 45 días calendario, al 75% del valor de realización. De no concretarse la venta del inmueble en el plazo antes señalado, el Beneficiario podrá instruir la entrega en dación en pago de los bienes al 75% del valor de realización.

CUATRO.- La forma de pago del precio de venta, que deberá estar acorde a los

términos de mercado para la negociación del inmueble, será informada por la FIDUCIARIA al Beneficiario; en caso de no contarse con opinión contraria por parte del BENEFICIARIO en un plazo de dos días desde el envío de la mencionada información, se entenderán autorizados y aceptados dichos términos, sin lugar de reclamo o disconformidad posterior. Los valores producto de la venta, deducidos los impuestos, honorarios de la Fiduciaria, honorarios legales y gastos correspondientes, se entregarán al BENEFICIARIO para abonar o cubrir los valores adeudados por el CONSTITUYENTE ADHERENTE y que corresponderá al pago del capital, más los intereses pactados por las obligaciones adeudadas y los intereses de mora, impuestos, honorarios por servicio de terceros, costos, gastos comisiones y multas, a que hubiere lugar; y, de existir un remanente, se cancelarán los demás gastos a cargo de EL CONSTITUYENTE ADHERENTE y /o del patrimonio autónomo. **CINCO.-** Satisfechas totalmente todas las obligaciones, pagos y cargos por todo concepto que pudieren imputarse al Fideicomiso, la FIDUCIARIA devolverá al CONSTITUYENTE ADHERENTE cualquier remanente si hubiera lugar a ello. **SEIS.-** EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S) y el BENEFICIARIO expresamente declaran que la FIDUCIARIA no es responsable, por concepto y circunstancia alguna, respecto del contenido, alcance, extensión o calidad del avalúo que se hubiere practicado previo a la venta o dación en pago de los bienes como aquellos que se realicen durante la vigencia del fideicomiso mercantil. Por lo mismo, cualquier inexactitud, equivoco o resultado que pudiere ser adverso o negativo a los intereses del CONSTITUYENTE ADHERENTE o del BENEFICIARIO, como consecuencia de ejecución, será de exclusiva responsabilidad de quienes los realizaron. **B) DACION EN PAGO.-** A partir de que se cuente con el avalúo definitivo señalado en el literal A) de esta cláusula y en cualquier momento durante el proceso de venta, se podrá entregar el INMUEBLE en Dación en Pago al BENEFICIARIO, a petición exclusiva de éste, LA FIDUCIARIA transferirá en dación en pago al BENEFICIARIO el respectivo bien inmueble fideicomitado, dicha dación se realizará a un precio de venta igual o superior al mínimo de venta inicial vigente a esa fecha, con el fin de cancelar parcial o totalmente las obligaciones garantizadas. Los gastos que demande la transferencia de los bienes inmuebles, así como los gastos y comisiones que adeude el CONSTITUYENTE ADHERENTE deberán ser provistos por el Beneficiario e incrementarán las deudas del respectivo Deudor a su favor. Tales gastos deberán ser cancelados en el momento de la suscripción del convenio correspondiente. **C) MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL PROCESO.-** En caso de así requerirlo por escrito, El BENEFICIARIO y el correspondiente CONSTITUYENTE ADHERENTE, de mutuo acuerdo y de forma conjunta, podrán, por así convenir a sus intereses, modificar efectuar una modificación al procedimiento convencional, contractual y extrajudicial para la ejecución de la garantía y enajenación de los bienes, previsto en este instrumento. Se deja expresa constancia que el CONSTITUYENTE o DEUDOR ADHERENTE, tendrá derecho a evitar la culminación del procedimiento convencional, contractual y extrajudicial para la ejecución de la garantía y enajenación de los bienes, solventando las obligaciones que se encuentran pendientes de pago, así como todos los gastos que se hayan generado por este concepto. Este pago se podrá efectuar hasta antes de la fecha en que la FIDUCIARIA, suscriba los contratos y escrituras de promesa o compra venta definitivas de los inmuebles respectivos.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA: INSTRUCCIÓN EXPRESA, IRREVOCABLE E INCONDICIONAL.- En virtud de la adhesión al presente contrato, los CONSTITUYENTES ADHERENTES conocen e instruyen voluntaria, expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que proceda con la venta o la dación en pago del correspondiente bien inmueble que cada uno de ellos aporte al presente FIDEICOMISO, en el evento que incumplan con sus respectivas obligaciones adquiridas con el BENEFICIARIO. Para el efecto, mediante la suscripción de la escritura pública del contrato de adhesión y en virtud del presente instrumento, los CONSTITUYENTES ADHERENTES instruyen expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que ésta a su sola firma a través de su representante legal o apoderado, suscriba el documento necesario para transferir efectivamente la propiedad del bien inmueble FIDEICOMITIDO, a quien fuere el adquirente final del mismo como resultado del respectivo proceso de venta o dación en pago. Si luego de la venta o dación en pago efectuada a favor del BENEFICIARIO hubiere algún remanente a favor del CONSTITUYENTE ADHERENTE por cuya cuenta se efectuó la venta o la dación en pago, éste será entregado por el BENEFICARIO al CONSTITUYENTE

ADHERENTE que corresponda, previa la firma del contrato mediante el cual se de por liquidado y terminado el respectivo escritura pública del contrato de adhesión.

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA: GASTOS.- Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO asumirán con sus propios recursos costo o gasto alguno derivado del presente contrato ni de las escrituras de los contratos de adhesión, toda vez que los mismos los asume expresa e irrevocablemente el respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE y si éste no entrega los recursos lo podrá realizar el BENEFICIARIO, incrementando el monto de sus acreencias respecto al correspondiente DEUDOR con cargo de repetición en contra del respectivo Constituyente Adherente.. De darse este caso, dichos valores asumidos o pagados por el BENEFICIARIO serán cargados, al monto de las obligaciones que mantiene cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES para con el BENEFICIARIO. El no suministro oportuno del dinero liberará a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad en el cumplimiento de sus funciones y los perjuicios que por esta razón puedan causarse al CONSTITUYENTE o al CONSTITUYENTE ADHERENTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA.- Por la constitución y administración del presente FIDEICOMISO, la Fiduciaria tiene derecho a percibir los siguientes honorarios, mismos que deberán ser cubiertos por el respectivo Constituyente Adherente; y, a falta de entrega por parte del mismo, por el BENEFICIARIO, incrementando dichos valores al monto de las obligaciones:

a) Honorario de Estructuración: Por la estructuración y constitución del fideicomiso, un honorario fijo y único de US\$ 0,000 (-----dólares de los Estados Unidos de América), pagadero a la firma del contrato de constitución del fideicomiso por parte del Constituyente. **b) Honorarios a cargo de los Constituyentes Adherentes: Uno.-** Por el contrato de adhesión al fideicomiso, y aporte del inmueble por parte del Constituyente Adherente, un honorario fijo y único de US\$ 000 (----- dólares de los Estados Unidos de América), pagadero a la firma del contrato de adhesión y aporte. **Dos.-** Por la administración del fideicomiso un honorario pagadero mensualmente, de US\$ 00,00 (----- dólares de los Estados Unidos de América)

c) Honorarios de Ejecución: En caso de la ejecución de la garantía constituida, un honorario del% del valor del bien fideicomitido, pagadera el 50% al momento de formular la respectiva solicitud de ejecución, valor que las partes aceptan y reconocen que no será rembolsable pese a que el proceso de ejecución sea suspendido por acuerdo entre la FIDECOMITENTE y EL BENEFICIAIO; y el 50% restante a la culminación del proceso, valor que podrá ser deducido del precio obtenido por la venta de los bienes fideicomitados o cancelados por EL BENEFICIARIO quien lo podrá imputar a la obligación garantizada por este fideicomiso.

Los valores de honorarios indicados, no incluyen el doce por ciento del IVA, mismo que será facturado por la Fiduciaria conforme a las disposiciones legales vigentes; ni los costos y gastos de perfeccionamiento del presente contrato ni otros contratos descritos o necesarios para cumplir el objeto del presente FIDEICOMISO, ni del pago de tributos, ni defensa del patrimonio del fideicomiso, ni la contratación de terceros que demanden las instrucciones específicas impartidas en los contratos (inspecciones, pólizas, avalúos, etc.). El honorario de ejecución no incluye los costos de notaría, documentos y trámites legales por la transferencia de dominio de los inmuebles; así como tampoco honorarios que puedan existir por procesos legales adicionales que se puedan generar por esta ejecución. El pago de todos los honorarios mencionados en último término, será responsabilidad del CONSTITUYENTE y de quienes tengan la calidad de BENEFICIARIOS. El retraso en el pago de los honorarios causará la máxima tasa de interés legal por mora. 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. Los honorarios previstos en este contrato se aplican tanto a bienes inmuebles nuevos como bienes inmuebles usados.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA: GASTOS Y COSTOS.- Los gastos que ocasione la conservación de los bienes; como los gastos de la presente escritura y los de registro que correspondan, serán por cuenta del CONSTITUYENTE ADHERENTE. Serán de cargo de

cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES o BENEFICIARIOS, según corresponda los gastos por concepto de impuestos, avalúos, inspecciones, pólizas de seguro, auditorías que pueda exigir el fideicomiso. **GASTOS DE EJECUCIÓN:** Serán de cargo de el CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO los costos y gastos que se causen como consecuencia de la ejecución de la presente fiducia mercantil, tales como avalúos, movilizaciones, honorarios de Notario, comisiones fiduciarias, honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses del FIDEICOMISO, gastos extraordinarios que ocasione el suministro de información y/o rendición de cuenta a el CONSTITUYENTE, CONSTITUYENTES ADHERENTES o el BENEFICIARIO, las demás obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO. Estos gastos de ejecución y de administración serán pagados por el BENEFICIARIO con cargo y costo a las obligaciones de cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES en caso que estos no los cancelare. **GASTOS DE LEGALIZACIÓN:** Todos los gastos propios de la constitución del fideicomiso serán asumidos por el CONSTITUYENTE. Todos los gastos originados en el otorgamiento de cada escritura pública del contrato de adhesión serán asumidos por el CONSTITUYENTE ADHERENTE. Los costos eventuales de inscripción del FIDEICOMISO al Registro de Mercado de Valores, en caso de ser necesario y los costos de auditoría, en caso de ser obligatoria la realización de ésta, corren por cuenta del CONSTITUYENTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA: DURACIÓN Y TERMINACIÓN.- El presente contrato tendrá como duración el tiempo necesario para que cumpla su objeto, sin que exceda del máximo establecido por la Ley. Sin embargo, este FIDEICOMISO terminará anticipadamente, en caso de que se produzca uno o algunos de los siguientes eventos: **a.-** Haberse cumplido su finalidad. **b.-** Haberse presentado la solicitud escrita, en el sentido de pedirse la terminación del contrato dirigida a la FIDUCIARIA por el BENEFICIARIO mediante escrito firmado por quien legalmente lo represente, en cuyo caso deberá determinar el destino de los bienes inmuebles fideicomitados. **c.-** La renuncia de la FIDUCIARIA; en cuyo caso, deberán ser notificados con treinta días de anticipación tanto el CONSTITUYENTE, como los CONSTITUYENTES ADHERENTES y quienes tengan la calidad de BENEFICIARIOS, a efectos de que el FIDEICOMISO pueda ser traspasado a otra FIDUCIARIA inscrita en el Registro de Mercado de Valores designada por los BENEFICIARIOS. **d.-** Por imposibilidad absoluta de desarrollar su objeto, en cuyo caso deberá ser notificado el BENEFICIARIO con treinta días de anticipación para que la FIDUCIARIA pretenda hacer efectiva la presente causal de terminación del contrato. **e.-** Por incumplimiento o por mora en el pago de una anualidad o más de las comisiones que el CONSTITUYENTE debe pagar a la FIDUCIARIA, habiendo sido notificado sobre este hecho con treinta días de anticipación para que la FIDUCIARIA pretenda hacer efectiva la presente causal de terminación del contrato. **f.-** Cuando los CONSTITUYENTES ADHERENTES o de ser el caso los BENEFICIARIOS no proporcionen los recursos necesarios para atender los gastos para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato, pese a que la FIDUCIARIA le haya dado aviso sobre este hecho, con treinta días de anticipación para que la FIDUCIARIA pretenda hacer efectiva la presente causal de terminación del contrato. **g.-** Por las demás causales previstas en este contrato y en la Ley de Mercado de Valores. **h.-** Los respectivos contratos de adhesión terminarán cuando el correspondiente CONSTITUYENTE ADHERENTE pague sus obligaciones o se termine con el ocasional proceso convencional de ejecución de la garantía.

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA: SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA.- Serán causales de la sustitución de la FIDUCIARIA las siguientes: **a.-** La comprobación arbitral de que la FIDUCIARIA ha incurrido en culpa o dolo en el desempeño de sus funciones, con respecto al presente FIDEICOMISO MERCANTIL. **b.-** El incumplimiento reiterado o injustificado de cualesquiera de las obligaciones legales o contractuales establecidas, en el presente instrumento, por algunas de las partes contratantes, determinado mediante laudo arbitral; **c.-** La liquidación de la FIDUCIARIA; **d.-** La declaración quiebra, o disolución anticipada de la FIDUCIARIA. **e.-** Las demás establecidas en el presente contrato o en la Ley. Acaecida la causal de sustitución de la FIDUCIARIA, si bien permanece vigente el contrato, de manera inmediata quedarán suspendidos, el objeto, las instrucciones contenidas en este contrato y las que con posterioridad a este contrato le hubiere impartido el BENEFICIARIO o el CONSTITUYENTE y también las obligaciones de la FIDUCIARIA. En este caso la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directos o

indirectamente relacionados con su sustitución, salvo aquellos actos urgentes requeridos para la defensa y conservación de alguno o algunos de los bienes inmuebles FIDEICOMITIDOS. **PROCEDIMIENTO:** Cuando se hubiere incurrido en una causal de sustitución de fiduciaria, el BENEFICIARIO tendrá treinta días contados desde que fue informado de esta circunstancia, para designar a otra Fiduciaria inscrita en el Registro de Mercado de Valores para que asuma la administración del fideicomiso. Si vencido el plazo de treinta días antes mencionado y el BENEFICIARIO no ha comunicado a la FIDUCIARIA el nombre de la fiduciaria a quien se traspasará la administración, los bienes que integran el patrimonio del presente fideicomiso serán entregados físicamente a la compañía fiduciaria designada por la Superintendencia de Compañías, a petición de la FIDUCIARIA, todo de conformidad disposiciones contenidas en la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias. La designación la nueva FIDUCIARIA, se realizará en el domicilio señalado por cada CONSTITUYENTE ADHERENTE en su respectivo escritura pública del contrato de adhesión.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: A) LIQUIDACIÓN TOTAL DEL FIDEICOMISO.- Acaecida la causal de terminación del contrato, éste perderá vigencia de manera inmediata, el objeto y también las instrucciones del mismo y la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directos o indirectamente relacionados con la liquidación del fideicomiso. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de algún CONSTITUYENTE ADHERENTE una suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, el BENEFICIARIO se compromete a cancelarla con los frutos de las obligaciones que se encontraban garantizadas por el mismo, la FIDUCIARIA, procederá de ser el caso y previa autorización escrita del Beneficiario, a restituir los bienes que componen el patrimonio autónomo a favor de cada uno de CONSTITUYENTES ADHERENTES. Para efectos de dejar constancia de la terminación del contrato y de la restitución de los bienes objeto del fideicomiso, si hay lugar a ello, la FIDUCIARIA además de la rendición final de cuentas, suscribirá el correspondiente documento de terminación, el cual se elevará a escritura pública. **B) LIQUIDACIÓN PARCIAL.-** Cuando el CONSTITUYENTE ADHERENTE extinga totalmente sus obligaciones con el BENEFICIARIO y éste último así lo informe mediante comunicación suscrita por quien legalmente lo represente, la FIDUCIARIA procederá a la terminación de la respectiva escritura pública del contrato de adhesión, a la liquidación parcial del fideicomiso en la porción que corresponda a dicho CONSTITUYENTE ADHERENTE y a la correspondiente rendición final de cuentas individual. En el correspondiente documento de terminación se dejará constancia de lo siguiente: **a)** Terminación de la escritura pública del contrato de adhesión que corresponda; **b)** Liquidación parcial del fideicomiso y respectiva rendición final de cuentas.

CLAUSULA TRIGÉSIMO PRIMERA: CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIARIO.- El BENEFICIARIO podrá ceder su calidad de tal y los derechos derivados de dicha calidad, en total o parcial, cesión que deberá instrumentarse en escritura pública, debiendo quedar constancia de que el CESIONARIO conoce y acepta el presente contrato. Para que surta efectos la cesión deberá ceder también la(s) obligación (es) y la cartera de créditos que el presente fideicomiso garantiza. Dicha cesión será notificada a la FIDUCIARIA mediante comunicación suscrita por el BENEFICIARIO, todo de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente. El CESIONARIO está en la obligación de suministrar previamente la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a lo establecido en las normas internas y legales aplicables. La FIDUCIARIA podrá negarse a reconocer al CESIONARIO dentro de los cinco días siguientes al recibo de la comunicación e información respectiva, indicando justificativos de dicha negativa. Para que opere dicha Cesión deberán también haberse cedido las Acreencias garantizadas con el presente fideicomiso. Los CONSTITUYENTES ADHERENTES no podrán ceder sus derechos ni obligaciones, en consideración a que el presente es un fideicomiso en garantía; para hacerlo requerirán autorización expresa por escrito del respectivo Beneficiario y de la Fiduciaria, En cuanto al Beneficiario no se necesitará de notificación y/o aceptación por parte de los constituyentes adherentes a fin de que pueda el Beneficiario ceder sus derechos, ya sea en forma parcial o total.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEGUNDA: LIQUIDACIÓN Y PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA SOBRE LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO Y DE OTROS IMPUESTOS.- El presente Fideicomiso, por su objeto de garantía exclusivamente, no se encuentra sujeto al pago de tributos, impuesto a la renta, anticipo, impuestos municipales. Sin embargo y de ser el caso, de conformidad con lo que establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas, las partes de manera expresa y voluntaria acuerdan que en el evento de que el Fideicomiso genere beneficios o rendimientos, será obligación de éste la declaración y pago del impuesto causado. El pago de todos los impuestos, tasas o contribuciones que graven los vehículos aportados al presente fideicomiso serán de responsabilidad de cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES que los hubieren aportado. En caso de que la fiduciaria o el beneficiario llegaren a pagar dichas obligaciones tributarias tendrán derecho de repetición contra el respectivo CONSTITUYENTE ADHERENTE, De igual suerte se deja aclarado que, por no ser el objeto del presente contrato la venta de bienes, la eventual transferencia de los mismos en razón del proceso convencional de ejecución y realización de la garantía, no estará sujeta al pago del IVA de ser el caso.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO TERCERA: DOMICILIO.- Para el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato las partes fijan como domicilio: CONSTITUYENTE: XXX. FIDUCIARIA: XXX. CONSTITUYENTES ADHERENTES: las que señalen en sus correspondientes contratos de adhesión. Adicionalmente se deja expresamente aclarado, que las cláusulas y disposiciones del presente contrato, han sido libre y ampliamente discutidas y negociadas entre las partes incluyendo a los Constituyentes Adherentes, por consiguiente no han sido impuestas por nadie.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO CUARTA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.- La suscripción del presente contrato de fideicomiso, no implica recomendación o responsabilidad alguna de parte de la Superintendencia de Compañías ni de ninguno de sus funcionarios.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO QUINTA: CLÁUSULA ESPECIAL DE SOMETIMIENTO.- Las partes declaran y se someten de forma expresa, de manera especial el BENEFICIARIO, en lo que sea aplicable, a la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos expedida en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 732 del 26 de junio del 2012, por lo cual se deja expresa constancia que en caso de que los créditos garantizados a través del presente contrato estuvieran enmarcados en aquellos establecidos en la mencionada Ley (créditos para la adquisición de inmuebles), el proceso de ejecución de la garantía y el pago de las obligaciones en caso de llevarse a cabo, deberá someterse a dichas normas y regulaciones; y lo que no fuere aplicable en este contrato se estará a lo que establece la referida Ley. Para tales efectos el BENEFICIARIO se obliga informar a la Fiduciaria aquellos casos que garanticen estos tipos de créditos; y, entregar toda la documentación que respalde la Obligación. De existir reformas legales o nuevas leyes que regulen la materia, se estará a lo que corresponda de conformidad con la normativa vigente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: CONTROVERSIAS-CONVENIO ARBITRAL.- Las partes convienen que el presente contrato será cumplido de buena fe entre ellas y que cualquier controversia que surja tratará de ser resuelta de mutuo acuerdo. Sin embargo, para cualquier diferencia relacionada con o derivada de este contrato que no pueda ser arreglada entre los contratantes, cualquiera de ellas podrá pedir la intervención de un mediador del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de la Producción del Azuay. Si las diferencias no pudieren resolverse mediante este procedimiento o el mismo no fuese utilizado, las mismas se someterán a la resolución de los Tribunales de Arbitraje de la Cámara de la Producción del Azuay, al Reglamento del Centro de Arbitraje Mediación y a las siguientes normas: **a)** Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en el Ley Arbitraje y Mediación. **b)** Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria. **c)** Los árbitros decidirán en derecho y podrán pedir la ejecución de medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno para tales efectos. **d)** El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. **e)** El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del

Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de la Producción del Azuay y f) El procedimiento arbitral será confidencial. Las partes renuncian a plantear la acción y/o recurso de nulidad del laudo arbitral. El CONSTITUYENTE, CONSTITUYENTES ADHERENTES y el BENEFICIARIO O NUEVO BENEFICIARIO resarcirán y mantendrán indemne a la FIDUCIARIA como persona jurídica, a sus asociados de negocios, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y personas bajo su control de y contra de cualquier pérdida, reclamo, daño, obligación, y expensas, (incluyendo honorarios y gastos legales) que surgen de o en relación con la preparación y la defensa de cualquier investigación, litigio o surjan en relación con el presente contrato, siempre y cuando estas no sean producto de una causa imputable a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SÉPTIMA: CUANTÍA DEL CONTRATO.- La cuantía del presente contrato de fideicomiso mercantil en garantía irrevocable es indeterminada.

Sírvase agregar Usted Señor Notario las demás cláusulas de estilo necesarias para la validez y perfeccionamiento del presente contrato.

Atentamente,

Dr. XXX

Abogado Mat. XXXX C.A.A.

ANEXO 8 FORMATO DEMANDA (HIPOTECA)**FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio
SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL DEL AZUAY:**

Doctor XXX, de XX años de edad, casado, de profesión abogado, en calidad de Procurador Judicial del XXX, Gerente General y Representante Legal del BANCO XXX S.A., conforme lo acredito con la copia certificada de la escritura pública que acompaño, ante Usted, respetuosamente comparezco y presento la siguiente demanda:

ANTECEDENTES.- Del pagaré a la orden que se adjunta, consta que el Banco XXX S.A. concedió a los cónyuges XXX y XXX, un préstamo por la suma de XXX 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$. XXX), comprometiéndose los prestatarios a cancelarlo mediante el pago de XX dividendos. De este préstamo, los deudores han cancelado únicamente hasta el dividendo núm. XX, inclusive, por lo que la obligación a la fecha se encuentra vencida y los deudores no proceden a cancelarla, a pesar de los múltiples requerimientos efectuados en tal sentido por los funcionarios del Banco.

DEMANDA.- En mérito de lo expuesto, de los documentos que acompaño y con fundamento en los artículos 455, 456, 486 y 488 del Código de Comercio, 413, 415 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; en la calidad invocada comparezco y declarando de plazo vencido la totalidad de la obligación constante del pagaré, conforme a la facultad legal que me asiste, demando a los cónyuges XXX y XXX, el inmediato pago de los siguientes valores: 1.- La cantidad de XXX 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$. XXX), correspondiente al capital adeudado; 2.- Los intereses estipulados, incluidos los ocasionados por la mora, calculados conforme a las resoluciones del Directorio del Banco Central y que se devengaren hasta el cumplimiento total de la obligación; 3.- El impuesto a favor de SOLCA, de acuerdo con el porcentaje previsto en la Ley; 4.- El pago de la comisión convenida y subsidiariamente, la prevista en el inciso cuarto del artículo 456 del Código de Comercio; 5.- Las costas judiciales, entre las que se incluirán los honorarios profesionales; así como el pago de tasas, peritajes y demás gastos ocasionados con motivo de esta acción judicial.

Reconoceré abonos parciales legalmente justificados.

MEDIDA CAUTELAR.- EMBARGO: De la escritura pública y el certificado del Sr. Registrador de la Propiedad que acompaño, consta que los ejecutados, señores XXX y XXX, constituyeron a favor del Banco XXX S.A. hipoteca abierta respecto del bien inmueble de su Propiedad consistente en un lote de terreno, ubicado en la Avenida de las Américas y Camino Viejo a Baños perteneciente a la parroquia XXX del Cantón Cuenca, Provincia del Azuay, cuyos linderos y dimensiones se indican en la documentación adjunta, hipoteca que a la fecha está vigente, por lo que al tiempo de dictar el auto de pago, solicito se ordene el embargo del bien referido, diligencia que la cumplirán los señores Alguacil y Depositario Judicial que correspondan, luego de lo cual se ordenará su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón y la citación a los demandados.

TRÁMITE.- El trámite es Ejecutivo.

CUANTÍA.- La cuantía la fijo en US\$.XXX.

CITACIÓN.- A los cónyuges XXX y XXX, se les citará en su domicilio ubicado en la Avenida de las Américas y Don Bosco de ésta ciudad de Cuenca. La citación a practicarse se la realizará en la dirección señalada sin perjuicio de que se la haga efectiva en el lugar donde se los encuentre.

NOTIFICACIONES.- Notificaciones que me correspondan la recibiré en la casilla Judicial núm. XX. Autorizo a los doctores XXX y XXX, para que individual o conjuntamente con el compareciente, suscriban todos los escritos que consideren necesarios en la presente causa.

Atentamente,

DR.

ANEXO 9 FORMATO AVISO DE INCUMPLIMIENTO (FIDEICOMISO)**FUENTE: Información obtenida de la Institución Financiera de estudio**

Cuenca, XXX

Señor (a) (es)

XXX

Dirección:

Teléfonos:

Ciudad.

De mi consideración:

Con fecha XXX, y con la finalidad de respaldar operaciones de crédito propias e indirectas adquiridas con el Banco XXX S.A, Usted (es) suscribió (eron) un contrato de Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO XXX, mediante escrituras públicas celebradas ante el **Notario XXX del cantón Cuenca, Dr. XXX**, del cual el prenombrado Banco es su Beneficiario. Estas transferencias se inscribieron con el número XXX, Repertorio No.XXX en el Registro de la Propiedad de Cuenca, el 15 de febrero del referido año.

El contrato fiduciario se encuentra bajo la administración y representación legal de XXX ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. .

De conformidad con lo establecido en la cláusula Décima Sexta "Condiciones y Procedimiento para la Ejecución de la Garantía" del contrato constitutivo del FIDEICOMISO XXX, el Banco XXX S.A, ha presentado a esta Fiduciaria, comunicación suscrita por el Gerente Regional Comercial, Ing. XXX, en la cual consta una solicitud de ejecución por concepto de incumplimiento en sus pagos, adjuntándonos además la liquidación correspondiente.

En virtud de lo anteriormente expuesto e igualmente, en concordancia con lo estipulado en la cláusula Décima Sexta "Procedimiento de Ejecución de la Garantía" del tantas veces referido contrato constitutivo del FIDEICOMISO XXX, cumpla mediante esta comunicación informarle (s) que, a partir de la recepción del presente documento, cuenta (n) Usted (es) con el término de **QUINCE días (hábiles)** para demostrar por escrito ante La Fiduciaria que el BENEFICIARIO (Banco XXX S.A) ha decidido suspender definitivamente el proceso de ejecución de la garantía. Toda vez que Usted (es): a) ha (n) entregado dinero suficiente para honrar el pago de todas las obligaciones vencidas y por vencer; b) Que no adeuda(n) valor alguno al BENEFICIARIO; o, c) Que ha (n) llegado a algún acuerdo con el BENEFICIARIO.

Si transcurrido el término ya descrito, *Usted (es) no ha (n) procedido* a justificar cualquiera de las situaciones indicadas en el párrafo precedente, es su obligación devolver con sus llaves a La Fiduciaria, de forma inmediata el bien fideicomitado ubicado en la ciudad de Cuenca, para que ésta de su parte proceda con las gestiones tendientes a la venta del mismo en estricto apego a los términos establecidos en la Cláusula Sexta en lo que refiere el Procedimiento para la Ejecución de la Garantía del contrato constitutivo del FIDEICOMISO XXX, pues LA FIDUCIARIA, como representante legal del Fideicomiso, se encuentra en potestad de dar por terminado el Comodato Precario que sobre el bien fideicomitado que fue establecido a su favor, mediante la firma del correspondiente contrato fiduciario y, por tanto exigir a *Usted (es)* su inmediata devolución. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, si la FIDUCIARIA tuviere que tomar posesión del bien fideicomitado por sus propios medios, en vista de su negativa a entregarlo voluntariamente, *Usted (es)* tendrá (n) la obligación de cancelar todos los valores empleados por este concepto y por los que llegaren a generarse hasta su ejecución total.

Cabe aclarar que a partir de la entrega del presente documento se considerarán como obligaciones vencidas, los dividendos que a la fecha efectiva de recuperación del bien se encontraren en mora y los vigentes de pago; así como todo gasto que hasta ese momento se hubiere generado por el incumplimiento de su obligación de pagar a favor del beneficiario y de proteger el patrimonio autónomo por parte de la FIDUCIARIA. Se reconocerán los abonos parciales que se justifiquen en forma legal.

Atentamente,

DR

ANEXO 10 NOTIFICACION A FIDEICOMITENTE ADHERENTE**FUENTE:** Información obtenida de la Institución Financiera de estudio

Cuenca,

Señor (a) (es)

XXX**Dirección:****Teléfonos:**

Ciudad.

De mi consideración:

De conformidad con lo estipulado en el contrato de **FIDEICOMISO XXX**, en la cláusula Décima Sexta, le (s) informo que como consecuencia de encontrarse en mora del pago de **DIVIDENDOS** al Banco XXX S.A, tal como se aprecia del aviso de incumplimiento recibido con fecha XXX, suscrito por su Gerente Regional Comercial, Ing. XXX, se ha iniciado el respectivo proceso de ejecución de la garantía fiduciaria constituida por Usted (es); por lo que se han generado hasta el momento los costos de derechos notariales, por las diligencias de notificación que se han realizado hasta ahora de la forma como se encuentra estipulado en el contrato constitutivo de **FIDEICOMISO XXX**, los mismos que deberán ser liquidados al momento de acercarse a cancelar a las oficinas del Banco XXX S.A.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, si la **FIDUCIARIA**, previa instrucción del Banco XXX S.A, se viere en la obligación de retirar el bien fideicomitido por sus propios medios, en vista de su negativa a cancelar sus obligaciones o entregarlo voluntariamente, *Usted (es)* se verá(n) obligado(s) a realizar los pagos de todos los valores incurridos y/o que se incurra por:

- Gastos administrativos y derechos notariales por las diligencias de notificación que se han realizado.
- Desalojo del bien (es) inmueble (es).

Además, la fiduciaria como administradora del **FIDEICOMISO XXX**, se reserva el derecho de iniciar las acciones legales pertinentes para el evento de que *Usted (es)* no *cancele (n)* lo adeudado, no devuelva (n) o ante su negativa de abandonar el (los) bien (es) inmueble (es) fideicomitido (s), de propiedad del referido FIDEICOMISO. Por tanto, *Usted (es)* quedará (n) sujeto (s) a las sanciones establecidas por la adecuación de su conducta a los tipos penales que reprimen la apropiación indebida, abuso de confianza, estafa, entre otros.

Por lo expuesto, sírvase cumplir con su obligación de cancelar junto con los **DIVIDENDOS** vencidos, los rubros señalados en el presente documento, toda vez que estos fueren liquidados e informados a Usted (es) por el Banco XXX S.A.

Atentamente,

DR

Cuenca,

Doctor

XXX

Notaria

Ciudad

De mi consideración:

Por medio de la presente y amparado en lo establecido en el artículo 18 numeral 18 de la Ley Notarial vigente, solicito a Usted se digne constatar la entrega de la documentación adjunta al (la) (los) señor (a) (es), Señor (a) (es) **XXX, Dirección: XXX, Teléfonos: XXX**, Cuenca, conforme lo establece el contrato fiduciario denominado **FIDEICOMISO XXX**, cuyo beneficiario es Banco XXX S.A.

Cumplido, solicito de la manera más comedida, remita el acta de su gestión y la factura correspondiente a la oficina No. XXX de Cuenca ubicada en la calle XXX.

Las facturas que se entreguen hasta el día martes se cancelarán el miércoles de la semana siguiente.

Las facturas se recibirán hasta el día **20** de cada mes, las que sean posteriores a esta fecha por favor realizarlas con fecha del mes siguiente.

A continuación detallo los datos que deberá contener la factura:

Nombre: XXX ADMINISTRADORA DE FONDOS
Y FIDEICOMISOS S.A.

R.U.C.: XXX

Dirección: XXX

Teléfono: XXX

Agradeciendo su colaboración.

Atentamente,

DR

ANEXO 11 DICCIONARIO DE RIESGOS

FUENTE: Instituto de Auditores Internos.

I. RIESGOS DEL ENTORNO

El riesgo del entorno surge cuando hay fuerzas externas que podrían afectar la viabilidad del modelo de negocios de la empresa, incluyendo los aspectos básicos que guían los objetivos globales y estrategias que definen a ese modelo.

Competencia – Las acciones de competidores o de nuevos entrantes al mercado impactan negativamente la ventaja competitiva de la empresa o incluso amenazan su habilidad de sobrevivir.

Deseos de los Clientes – Las necesidades y deseos de los clientes cambian y la empresa no es consciente de ello; por ejemplo, mayor demanda por una entrega más rápida de productos y servicios.

Innovación Tecnológica - La empresa no aplica los avances en la tecnología en su modelo de negocios para lograr o sostener su ventaja competitiva o se expone a las acciones de competidores o sustitutos si lo hacen, obteniendo una mejor performance en cuanto a calidad, costo y oportunidad en sus productos, servicios y procesos.

Sensibilidad – El compromiso excesivo de los recursos y flujos de caja esperados amenaza la capacidad de la empresa para soportar cambios en las fuerzas del entorno que están fuera de su control (p.e. tasas de interés, demanda del mercado, cambios en las regulaciones, etc).

Relaciones con los accionistas - La disminución de la confianza de los inversionistas en el modelo de negocio de la empresa o en su habilidad de ejecutar a su modelo amenaza su capacidad para obtener capital eficazmente o sostener las valoraciones de sus acciones.

Disponibilidad de capital - Acceso insuficiente al capital amenaza la capacidad de la empresa de crecer, ejecutar su modelo de negocios y generar ganancias en el futuro.

Soberano/Político - Acciones políticas adversas amenazan los recursos de la empresa y sus flujos de caja futuros en un país en que: la empresa ha invertido significativamente, genera un volumen importante de negocios o cuando se ha establecido un contrato importante con una contraparte sujeta a las leyes de ese país.

Legal - Leyes cambiantes amenazan la capacidad de la empresa de consumir transacciones importantes, hacer cumplir acuerdos contractuales o implementar estrategias y actividades específicas.

Regulatorio - Regulaciones cambiantes amenazan la posición competitiva de la empresa y su capacidad de operar su el negocio eficazmente.

Industria - Cambios en las oportunidades y amenazas, las capacidades de competidores y otras condiciones que afectan la industria de la empresa amenazan el atractivo o la viabilidad a largo plazo de esa industria.

Mercados Financieros - Movimientos en precios, tasas, índices, etc., afectan el valor de los recursos financieros y el precio de la acción de la empresa, lo que también pueden afectar su costo de capital y/o su habilidad de obtener capital.

Pérdida Catastrófica - Un desastre significativo amenaza la habilidad de la empresa de sostener sus operaciones funcionamientos, proporcionar productos y servicios esenciales o recuperar sus costos de operación.

II. RIESGOS DE PROCESOS

El riesgo de procesos es el riesgo que los procesos de negocios de la empresa:

- No están adquiriendo, administrando, renovando y disponiendo eficazmente los recursos del negocio
- No están claramente definidos
- No están alineados con sus estrategias
- No están operando eficaz y efectivamente para satisfacer las necesidades del cliente
- No están creando valor
- Están diluyendo el valor al exponer activos financieros, físicos, información e intelectuales importantes a pérdidas, riesgos, malversación o mal uso inaceptables

Estos riesgos afectan el éxito con que la empresa ejecuta a su modelo comercial.

A. RIESGOS DE OPERACIONES

El riesgo de las operaciones es el riesgo de que sean ineficaces e ineficientes en la ejecución del modelo de negocio de la empresa, la satisfacción de sus clientes y el logro de los objetivos de calidad, costo y tiempo.

Satisfacción al Cliente - La falta de enfoque en los clientes amenaza la capacidad de la empresa para cumplir o exceder las expectativas del cliente.

Recursos Humanos - Falta de conocimientos, habilidades y experiencias requeridas entre el personal clave de la empresa amenaza la ejecución de su modelo de negocios y el logro de sus objetivos de negocios críticos.

Capital de Conocimiento - Los procesos por capturar e institucionalizar el aprendizaje a través de la empresa son inexistentes o ineficaces, produciendo un tiempo de respuesta lento, costos altos, errores repetidos, lento desarrollo de competencias, restricciones en el crecimiento y empleados desmotivados.

Desarrollo de Productos - El ineficaz desarrollo de productos amenaza la habilidad de la empresa para cubrir o exceder las necesidades y deseos de sus clientes de manera consistente en el largo plazo.

Eficiencia - Operaciones ineficientes amenazan la capacidad de la empresa de producir bienes o servicios a costos iguales o menores a los incurridos por los competidores o empresas de clase mundial.

Capacidad - La capacidad insuficiente amenaza la habilidad de la empresa de cubrir las demandas de los clientes. La capacidad instalada excesiva amenaza la habilidad de la empresa de generar márgenes de beneficios competitivos

Brecha de Performance - La incapacidad para operar a niveles clase mundial en términos de calidad, costo y/o tiempo debido a procesos operativos inferiores y/o a relaciones externas amenazan la demanda para los productos o servicios de la empresa.

Tiempo de Ciclo - Las actividades innecesarias amenazan la capacidad de la empresa de desarrollar, producir y entregar bienes o servicios de manera oportuna.

Abastecimiento - Fuentes limitadas de energía, metales y otros commodities clave, materias primas y partes componentes amenazan la habilidad de la empresa para producir los productos de calidad, a precios competitivos y de manera oportuna

Efectividad de Canales - Canales de distribución mal posicionados o que operan ineficientemente amenazan la capacidad de la empresa para llegar con éxito a los clientes actuales y potenciales.

Alianzas - Alianzas, joint ventures, afiliaciones y otras relaciones externas ineficientes o inefectivas afectan la capacidad de la empresa para competir; estas incertidumbres resultan de elegir al socio equivocado, la mala ejecución, tomar más de lo que se da (produciendo la pérdida de un socio) y el no aprovechar oportunidades de hacer alianzas.

Cumplimiento - El incumplimiento con los requerimientos de los clientes, políticas y procedimientos organizacionales, leyes y regulaciones pueden producir baja calidad, costos de producción más altos, ingresos perdidos, retrasos innecesarios, penalidades, multas, etc.

Cumplimiento – Asuntos Legales

Contratación: Establecer contratos que son desfavorables a la compañía y que pueden conllevar pérdidas financieras

Responsabilidad: Una responsabilidad, tarea u obligación que puede resultar en una compensación u otra forma de restitución

Propiedad Intelectual: Falla al crear, capturar, mejorar y proteger el conocimiento colectivo y la experiencia de los empleados

Anti-Corrupción: Falla en crear un ambiente corporativo opuesto a la corrupción y cualquiera de sus prácticas

Interrupción - Las interrupciones de operaciones que provienen de la no disponibilidad de materias primas, tecnología de información, personal experimentado, instalaciones u otros recursos amenazan la capacidad de la empresa de conducir sus actividades de negocios.

Falla de Productos/Servicios - Productos o servicios defectuosos exponen la empresa a quejas de los clientes, aplicación de garantías, reparaciones en el campo, devoluciones, litigios y pérdidas de ingresos, participación en el mercado y reputación comercial

Medio Ambiente - Actividades dañinas al medio ambiente exponen a la empresa a obligaciones por daños personales, daños materiales, costo de reparación y remoción, daños y perjuicios punitivos, etc.

Salud y Seguridad - No proporcionar un ambiente de trabajo seguro al personal expone la empresa a compensación por daños, pérdida de reputación y otros costos,

Erosión de Marca - La erosión de una marca comercial o marca de fábrica amenaza la demanda por los productos o servicios de la empresa y daña su habilidad de incrementar sus ingresos futuros.

B. RIESGOS FINANCIEROS

El riesgo financiero es el riesgo que los flujos de caja y activos financieros no se manejan de manera costo efectivo para:

- Maximizar la disponibilidad del efectivo
- Reducir la incertidumbre de los riesgos de tipo de cambio, tasas de interés, crédito y otros riesgos financieros
- Mover fondos rápidamente y sin la pérdida de valor a dondequiera que ellos sean más necesarios.

PRECIO

La exposición de las utilidades o el patrimonio a cambios en los factores del mercado (p.e. tasas de interés y tipos de cambio) que afectan los ingresos, gastos o el valor de los componentes del balance.

Interés - Movimientos significativos en las tasas de interés exponen la empresa a mayores costos financieros, menores rendimientos en las inversiones o menores valores en los activos.

Tipo de Cambio - La volatilidad en los tipos de cambio extranjeros expone la empresa a pérdidas económicas y contables.

Acciones - La exposición a las fluctuaciones en el valor de acciones o en los flujos de ingresos provenientes de inversiones en otras empresas.

Precio de Commodities - Las fluctuaciones en los precios de commodities exponen a la empresa a menores márgenes del producto o pérdidas de trading.

Instrumentos Financieros - La exposición a costos de administración excesivos o pérdidas debido a complejidad o las consecuencias imprevistas de las estructuras de instrumentos financieros.

LIQUIDEZ

La exposición a pérdidas como resultado de la incapacidad de cumplir con obligaciones de desembolsos de una manera oportuna y costo-efectiva. Incluye la exposición de valoraciones de activos o posiciones transadas debido a un desequilibrio o falta de compradores y vendedores en un mercado particular, es decir un mercado no líquido.

Flujo de Caja - Exposición a menores ganancias la necesidad de pedir prestado debido a déficits de caja o flujos de caja esperado (o variaciones en su oportunidad).

Costo de Oportunidad - El uso de fondos de una manera que lleva a la pérdida de valor económico, incluyendo tiempo y costos de transacción.

Concentración - La exposición a pérdidas por participar en un mercado estrecho que consiste en un grupo limitado de contrapartes lo que produce la incapacidad para consumir las transacciones a precios razonables dentro de un lapso razonable.

CRÉDITO

La exposición a pérdidas reales o costos de oportunidad como resultado del incumplimiento por parte de una entidad económica o legal (el deudor) con quien la compañía hace negocios.

Incumplimiento - La contraparte a una transacción financiera no puede o no quiere cumplir sus obligaciones.

Concentración - La exposición de una parte significativa del negocio a una compañía o grupo de compañías.

Cierre de Transacciones - Las diferentes horas de cierre entre los mercados de capitales de la empresa y sus contrapartes la exponen a un riesgo de incumplimiento de obligaciones de la contraparte

Colateral/Garantías - La pérdida de valor o incapacidad para tomar control de un activo proporcionado a la empresa como colateral.

C. RIESGOS DE DIRECCION

Es el riesgo que los gerentes y empleados:

- No están debidamente liderado
- No saben que hacer
- Excedan los límites de su autoridad asignadas
- Se le incentiva a hacer lo incorrecto

Liderazgo - El personal de la empresa no es liderado eficazmente, lo que puede resultar en una falta de dirección, enfoque en el cliente, motivación, credibilidad y confianza en la gerencia a través de la empresa.

Autoridad/Límite - Líneas de autoridad no efectivas pueden causar que los gerentes y personal hagan cosas que no deben hacer o no dejen de hacer lo que deberían. El no establecer o verificar el cumplimiento de límites en las acciones del personal puede causar que los empleados cometan actos no autorizados o no éticos, o asuman riesgos no autorizados o inaceptables.

Tercerización - Las actividades de tercerización pueden dar lugar a que los terceros no actúen dentro de los límites de autoridad establecidos o no realicen sus tareas de manera consistente con las estrategias y objetivos de la empresa.

Incentivos de Performance - Indicadores de performance irreales, mal entendidos, subjetivos o no accionables pueden causar que gerentes y personal actúen de manera inconsistente con los objetivos, estrategias y normas éticas de la empresa, o prácticas de negocios prudentes.

Disposición al Cambio - El personal de la empresa no puede implementar mejoras a procesos y productos/servicios lo suficientemente rápido como para guardar el paso con los cambios en el mercado.

Comunicaciones - Canales de comunicación ineficaces pueden producir mensajes que son inconsistentes con las responsabilidades autorizadas o los indicadores de performance establecidas.

D. RIESGOS DE TECNOLOGIA DE INFORMACION

El riesgo de que la tecnología de información usada en la empresa:

- No está operando según lo planeado
- Está comprometiendo la integridad y confiabilidad de los datos e información
- Está exponiendo activos importantes a pérdidas o mal empleo
- No soporta apropiadamente los procesos críticos

Relevancia - Información irrelevante creada o resumida por cualquier sistema aplicativo puede afectar negativamente las decisiones de usuarios.

Integridad - Todos los riesgos asociados con la autorización, integridad y exactitud de las transacciones que son ingresadas, procesadas, resumidas y reportadas por los distintos sistemas aplicativos de la empresa.

Acceso - El no restringir el acceso a la información (datos o programas) adecuadamente puede producir el conocimiento y uso no autorizado de información confidencial. La excesiva restricción del acceso a la información puede impedir que el personal realice sus tareas asignadas eficaz y eficientemente.

Disponibilidad - La no disponibilidad de información importante cuando se le necesita amenaza la continuidad de las operaciones y procesos críticos de la empresa.

Infraestructura - El riesgo que la empresa no tenga la infraestructura de tecnología de información (p.e. hardware, redes, software, procesos y personal) que necesita para soportar eficazmente los requerimientos de información de negocios actuales y futuros del negocio, de manera eficaz, costo efectiva y bien controlada.

E. RIESGOS DE INTEGRIDAD

El riesgo de integridad es el riesgo de fraude gerencial, fraude de personal, actos ilegales y actos no autorizados, los cuales podrían resultar en la pérdida de reputación en el mercado

Fraude Gerencial - La presentación intencional de estados financieros incorrectos o de información incorrecta sobre las capacidades o intenciones pueden afectar adversamente las decisiones de stakeholders externos.

Fraude de Empleados/Terceros - Actividades fraudulentas perpetradas por empleados, clientes o proveedores, agentes, corredores o terceros contra la empresa para beneficio personal (e.g., apropiación de activos físicos, financieros o recursos de información) exponen la empresa a la pérdida financiera.

Actos Ilegales - Actos ilegales cometidos por gerentes o empleados exponen ala empresa a multas, sanciones, y pérdida de clientes, ganancias y reputación, etc.

Uso No Autorizado - El uso no autorizado de los activos físicos, financieros e información de la empresa por los empleados u otros la exponen al gasto innecesario de recursos y la pérdida financiera.

Reputación - El daño a la reputación de la empresa puede exponerla a la pérdida de clientes, ganancias y la habilidad de competir.

III. RIESGOS DE INFORMACION PARA LA TOMA DE DECISIONES

El riesgo de información para la toma de decisiones es el riesgo de que la información utilizada para apoyar la ejecución del modelo de negocios, la generación de reportes internos y externos sobre la performance y la evaluación continua de la efectividad del modelo de negocios de la empresa no sea relevante o confiable. Estos riesgos se relacionan con todos los aspectos de las actividades de creación de valor de la empresa.

A. RIESGOS DE INFORMACION OPERATIVA

Precio de Productos/Servicios - La falta de información relevante y/o confiable que soporte las decisiones de fijación de precios pueden producir precios o tarifas que: los clientes no quieren pagar, no cubren los costos de desarrollo, o no cubren el costo de los riesgos asumidos por la empresa.

Compromiso Contractual - La falta información relevante y/o confiable respecto a los compromisos contractuales vigentes en un momento puede producir decisiones de compromiso contractuales incrementales subsecuentes que no están corresponden al mejor interés de la empresa.

Medición Operativa - Indicadores no financieros inexistentes, irrelevantes y/o no confiables pueden causar evaluaciones y conclusiones erróneas acerca de la performance operativa.

Alineamiento - El no alinear los objetivos de los procesos de negocio y las medidas de performance con objetivos y estrategias corporativas o de unidad de negocios pueden producir actividades antagónicas y descoordinadas en toda la empresa.

B. RIESGOS DE INFORMACION DE GESTION

Presupuesto y Planeamiento - Información de planeamiento y presupuestaria inexistente, poco realista, irrelevante o no confiable puede causar decisiones y conclusiones financieras incorrectas.

Información Contable - Énfasis excesivo en la información de contabilidad financiera para administrar el negocio puede producir la manipulación de resultados para lograr los objetivos financieros a costa de cubrir los objetivos de satisfacción al cliente, calidad y eficiencia.

Evaluación del Reporte Financiero - No compilar información externa e interior relevante y confiable para evaluar si se requieren ajustes o revelaciones en los estados financieros puede producir la emisión de informes financieros engañoso a inversionistas y stakeholders externos.

Tributario - El no compilar y considerar información tributaria relevante puede producir incumplimiento o consecuencias impositivos adversos que podrían evitarse si se estructuran las transacciones de manera diferente.

Evaluación de Inversiones - La falta de información relevante y/o confiable que soporte las decisiones de inversión y enlace los riesgos asumidos con el capital en riesgo, puede producir malas decisiones de inversión.

Reporte Regulatorio - El reporte incompleto, inexacto y/o inoportuno de información financiera y operativa requerida por entidades regulatorias pueden exponer la empresa a multas, penalidades y sanciones.

C. RIESGOS DE INFORMACIÓN ESTRATEGICA

Monitoreo del Entorno - La falta de monitoreo del entorno o la formulación de supuestos poco realistas o erróneos sobre los riesgos del entorno puede causar la empresa retenga estrategias a pesar que se hallan vuelto obsoletas.

Modelo de Negocios - La empresa tiene un modelo de negocios obsoleto y no lo reconoce y/o falta la información necesaria para hacer una evaluación del modelo actual y construir un caso de negocios convincente para modificarlos oportunamente.

Portafolio de Negocios - La falta de información relevante y confiable que permita a la Gerencia priorizar sus productos eficazmente o equilibrar sus negocios en un contexto estratégico puede evitar que una organización diversificada maximice su performance general.

Valuación - La falta de información de valoración relevante y confiable puede evitar que la gerencia, los inversionistas actuales y potenciales efectúen una evaluación informadas del valor de la empresa y sus segmentos significativos dentro de un contexto estratégico.

Estructura Organizacional - La gerencia carece de la información necesaria para evaluar la efectividad de la estructura orgánica de la empresa, lo que amenaza su capacidad para el cambio o para lograr sus estrategias de largo plazo. La estructura no sustenta las estrategias de negocio.

Medición de Performance – Indicadores de performance inexistentes, irrelevantes, no confiables, e inconsistentes con las estrategias de negocios establecidas amenazan la habilidad de la empresa de ejecutar sus estrategias.

Asignación de Recursos - Un proceso de asignación de recursos e información de soporte inadecuados puede evitar que la empresa establezca y sustente una ventaja competitiva o maximice su valor (p.e. asignar recursos escasos hacia oportunidades que más rentables).

Planeamiento - Un proceso de la planificación estratégica falto de imaginación e innecesariamente complejo puede producir información irrelevante, amenazando la capacidad de la empresa para formular estrategias de negocios viables.

Ciclo de Vida - La falta de información relevante y confiable que permita a la gerencia gestionar el movimiento de sus líneas de productos y monitorear la evolución de su industria a lo largo del ciclo de vida amenaza la capacidad de la empresa de permanecer competitiva.

ANEXO 12 BALANCE DE LAS IFIs QUE GARANTIZAN CON HIPOTECA Y FIDEICOMISO

FUENTE: Información obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros

ESTADO DE SITUACIÓN
SISTEMA DE BANCOS PRIVADOS
(en miles de dólares)

COD.	CUENTA	IFI CON GARANTIA HIPOTECARIA	IFI CON GARANTIA FIDUCIARIA	MUT CON GARANTIA HIPOTECARIA	MUT CON GARANTIA FIDUCIARIA
1	ACTIVO				
11	FONDOS DISPONIBLES	688.493.40679	300.153.32849	7.920.01	38.073.91
1101	Caja	72.405.59221	37.089.61406	1.360.86	3.997.05
110105	Efectivo	72.393.96221	37.088.06406	1.360.71	3.988.49
110110	Caja chica	11.63000	1.55000	0.15	8.56
1102	Depósitos para encaje	423.743.69507	156.804.17630	4.880.14	7.982.86
110205	Banco Central del Ecuador	423.642.68996	156.733.20609	4.880.14	7.982.86
110210	Banco Nacional de Fomento	101.00511	70.97021	0.00	0.00
110215	Bancos locales	-	-	0.00	0.00
1103	Bancos y otras instituciones financieras	171.419.34425	97.632.74804	1.668.89	25.877.97
110305	Banco Central del Ecuador				
110310	Bancos e instituciones financieras locales	59.023.88309	47.853.86989	1.474.85	25.749.85
110315	Bancos e instituciones financieras del exterior	112.395.46116	49.778.87815	194.04	128.12
1104	Efectos de cobro inmediato	20.917.64083	8.626.79009	0.00	167.50
1105	Remesas en tránsito	7.13443	-	10.12	48.52
110505	Del país	2.52966	-	10.12	48.52
110510	Del exterior	4.60477	-	0.00	0.00
12	OPERACIONES INTERBANCARIAS	-	-	0.00	0.00
13	INVERSIONES	211.462.76441	122.888.93838	13.216.03	5.336.77
1301	A valor razonable con cambios en el estado de resultados de entidades del sector privado	18.579.62024	-	0.00	0.00
130105	De 1 a 30 días	9.946.25194	-	0.00	0.00
130110	De 31 a 90 días	8.633.36830	-	0.00	0.00
130115	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
130120	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
130125	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1302	Avalor razonable con cambios en el estado de resultados del Estado o de entidades del sector público	28.887.29840	-	0.00	0.00
130205	De 1 a 30 días	24.895.03748	-	0.00	0.00
130210	De 31 a 90 días	3.992.26092	-	0.00	0.00
130215	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
130220	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
130225	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1303	Disponibles para la venta de entidades del sector privado	143.685.26588	56.892.17912	12.902.68	1.401.00
130305	De 1 a 30 días	11.671.31244	31.884.59366	5.300.00	0.00
130310	De 31 a 90 días	17.361.69620	11.660.99323	7.602.68	1.400.00
130315	De 91 a 180 días	13.050.01802	7.419.00964	0.00	0.00
130320	De 181 a 360 días	12.724.57460	3.550.20657	0.00	0.00
130325	De más de 360 días	88.877.66462	2.377.37602	0.00	1.00
1304	Disponibles para la venta del Estado o de entidades del sector público	15.728.65673	64.175.44171	0.00	3.852.59
130405	De 1 a 30 días	-	15.000.00000	0.00	200.02
130410	De 31 a 90 días	2.340.74349	6.046.19796	0.00	0.00
130415	De 91 a 180 días	10.016.13810	12.974.33337	0.00	3.652.57
130420	De 181 a 360 días	492.74359	24.508.30439	0.00	0.00
130425	De más de 360 días	2.879.03155	5.646.60599	0.00	0.00
1305	Mantenidas hasta el vencimiento de entidades del sector privado	-	-	0.00	0.00
130505	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
130510	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
130515	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
130520	De 181 días a 1 año	-	-	0.00	0.00
130525	De 1 a 3 años	-	-	0.00	0.00
130530	De 3 a 5 años	-	-	0.00	0.00
130535	De 5 a 10 años	-	-	0.00	0.00
130540	De más de 10 años	-	-	0.00	0.00
1306	Mantenidas hasta su vencimiento del Estado o de entidades del sector público	-	51.31755	0.00	0.00
130605	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
130610	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
130615	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
130620	De 181 días a 1 año	-	-	0.00	0.00
130625	De 1 a 3 años	-	51.31755	0.00	0.00

130630	De 3 a 5 años	-	-	0.00	0.00
130635	De 5 a 10 años	-	-	0.00	0.00
130640	De más de 10 años	-	-	0.00	0.00
1307	De disponibilidad restringida	4,581.92316	1,770.00000	316.52	259.81
130705	Entregadas para operaciones de reporto	-	-	0.00	0.00
130710	Depósitos sujetos a restricción	4,581.92316	-	0.00	259.81
130715	Títulos valores para encaje	-	-	0.00	0.00
130720	Entregados en garantía	-	1,770.00000	316.52	0.00
130790	Otros	-	-	0.00	0.00
1399	(Provisión para inversiones)	-	-	-3.17	-176.63
139905	(Provisión para valuación de inversiones)	-	-	-3.17	0.00
139910	(Provisión general para inversiones)	-	-	0.00	-176.63
14	CARTERA DE CREDITOS	1,350,407.27283	782,790.15561	84,625.82	288,225.16
1401	Cartera de créditos comercial por vencer	1,093,467.55306	219,845.00431	1,148.87	75,851.74
140105	De 1 a 30 días	110,798.43202	23,834.57049	21.36	11,307.10
140110	De 31 a 90 días	241,240.44644	30,211.67126	59.58	12,811.18
140115	De 91 a 180 días	272,818.49167	41,419.65741	82.42	16,022.71
140120	De 181 a 360 días	183,152.51072	27,493.44474	169.16	7,414.37
140125	De más de 360 días	285,457.67221	96,885.66041	816.35	28,296.38
1402	Cartera de créditos de consumo por vencer	207,420.27751	530,018.74366	12,675.14	88,074.38
140205	De 1 a 30 días	98,773.24956	119,367.96056	1,816.62	8,594.17
140210	De 31 a 90 días	16,983.59185	41,157.29269	1,033.42	13,601.72
140215	De 91 a 180 días	19,055.41739	47,081.52718	1,216.78	11,305.17
140220	De 181 a 360 días	26,592.91948	78,889.42765	1,992.42	11,777.38
140225	De más de 360 días	46,015.09923	243,522.53558	6,615.90	42,795.95
1403	Cartera de créditos de vivienda por vencer	60,584.97709	9,243.22131	69,412.94	104,353.12
140305	De 1 a 30 días	762.53301	136.34809	631.50	1,078.24
140310	De 31 a 90 días	1,478.16471	271.84441	1,147.33	1,933.11
140315	De 91 a 180 días	1,916.69050	378.42624	1,720.33	3,404.96
140320	De 181 a 360 días	3,872.67616	762.24319	3,452.90	3,760.98
140325	De más de 360 días	52,554.91271	7,694.35938	62,460.89	94,175.83
1404	Cartera de créditos para la microempresa por vencer	6,072.27335	4,093.80166	1,662.43	17,666.63
140405	De 1 a 30 días	617.57152	266.21901	67.53	1,104.27
140410	De 31 a 90 días	1,041.95301	468.54181	125.33	2,240.62
140415	De 91 a 180 días	1,286.32942	560.79849	184.25	3,229.53
140420	De 181 a 360 días	1,519.26991	894.97286	346.86	5,399.59
140425	De más de 360 días	1,607.14949	1,903.26949	938.47	5,692.62
1405	Cartera de crédito educativo por vencer	-	-	0.00	0.00
140505	De 1 a 30 días	-	-	-	-
140510	De 31 a 90 días	-	-	-	-
140515	De 91 a 180 días	-	-	-	-
140520	De 181 a 360 días	-	-	-	-
140525	De más de 360 días	-	-	-	-
1406	Cartera de créditos de inversión pública por vencer	-	-	-	-
140605	De 1 a 30 días	-	-	-	-
140610	De 31 a 90 días	-	-	-	-
140615	De 91 a 180 días	-	-	-	-
140620	De 181 a 360 días	-	-	-	-
140625	De más de 360 días	-	-	-	-
1409	Cartera de créditos comercial refinanciada por vencer	6,001.09514	159.07041	0.00	0.00
140905	De 1 a 30 días	2,247.51336	57.60344	0.00	0.00
140910	De 31 a 90 días	1,330.76928	10.61247	0.00	0.00
140915	De 91 a 180 días	543.93518	13.48830	0.00	0.00
140920	De 181 a 360 días	740.07361	20.00186	0.00	0.00
140925	De más de 360 días	1,138.80371	57.36434	0.00	0.00
1410	Cartera de créditos de consumo refinanciada por vencer	11.97289	18,298.68627	0.00	0.00
141005	De 1 a 30 días	0.29450	3,408.16354	0.00	0.00
141010	De 31 a 90 días	0.60024	1,440.15287	0.00	0.00
141015	De 91 a 180 días	0.92918	2,049.65299	0.00	0.00
141020	De 181 a 360 días	1.96702	3,594.22110	0.00	0.00
141025	De más de 360 días	8.18195	7,806.49577	0.00	0.00
1411	Cartera de créditos de vivienda refinanciada por vencer	4.29997	-	0.00	0.00
141105	De 1 a 30 días	0.08367	-	0.00	0.00
141110	De 31 a 90 días	0.17342	-	0.00	0.00
141115	De 91 a 180 días	0.26182	-	0.00	0.00
141120	De 181 a 360 días	0.54687	-	0.00	0.00
141125	De más de 360 días	3.23419	-	0.00	0.00
1412	Cartera de créditos para la microempresa refinanciada por vencer	11.91425	-	0.00	0.00
141205	De 1 a 30 días	0.24229	-	0.00	0.00
141210	De 31 a 90 días	0.49856	-	0.00	0.00
141215	De 91 a 180 días	0.78413	-	0.00	0.00

141220	De 181 a 360 días	1.70838	-	0.00	0.00
141225	De más de 360 días	8.68089	-	0.00	0.00
1413	Cartera de crédito educativo refinanciada por vencer	-	-	0.00	0.00
141305	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
141310	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
141315	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
141320	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
141325	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1414	Cartera de créditos de inversión pública refinanciada por vencer	-	-	-	-
141405	De 1 a 30 días	-	-	-	-
141410	De 31 a 90 días	-	-	-	-
141415	De 91 a 180 días	-	-	-	-
141420	De 181 a 360 días	-	-	-	-
141425	De más de 360 días	-	-	-	-
1417	Cartera de créditos comercial reestructurada por vencer	4.283.52801	5.405.41666	0.00	0.00
141705	De 1 a 30 días	728.82801	7.66532	0.00	0.00
141710	De 31 a 90 días	317.05476	373.86774	0.00	0.00
141715	De 91 a 180 días	1.667.81521	315.43671	0.00	0.00
141720	De 181 a 360 días	947.34040	801.28829	0.00	0.00
141725	De más de 360 días	622.48963	3.907.15860	0.00	0.00
1418	Cartera de créditos de consumo reestructurada por vencer	42.63264	173.16591	0.00	0.00
141805	De 1 a 30 días	1.97699	10.27104	0.00	0.00
141810	De 31 a 90 días	3.18918	21.43041	0.00	0.00
141815	De 91 a 180 días	4.93687	23.75988	0.00	0.00
141820	De 181 a 360 días	10.01194	49.54341	0.00	0.00
141825	De más de 360 días	22.51766	68.16117	0.00	0.00
1419	Cartera de créditos de vivienda reestructurada por vencer	74.00746	-	0.00	0.00
141905	De 1 a 30 días	0.43954	-	0.00	0.00
141910	De 31 a 90 días	0.89102	-	0.00	0.00
141915	De 91 a 180 días	1.36692	-	0.00	0.00
141920	De 181 a 360 días	2.84688	-	0.00	0.00
141925	De más de 360 días	68.46310	-	0.00	0.00
1420	Cartera de créditos para la microempresa reestructurada por vencer	5.51908	-	0.00	0.00
142005	De 1 a 30 días	0.89050	-	0.00	0.00
142010	De 31 a 90 días	1.40923	-	0.00	0.00
142015	De 91 a 180 días	1.73618	-	0.00	0.00
142020	De 181 a 360 días	1.48317	-	0.00	0.00
142025	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1421	Cartera de crédito educativo reestructurada por vencer	-	-	0.00	0.00
142105	De 1 a 30 días	-	-	-	-
142110	De 31 a 90 días	-	-	-	-
142115	De 91 a 180 días	-	-	-	-
142120	De 181 a 360 días	-	-	-	-
142125	De más de 360 días	-	-	-	-
1422	Cartera de créditos de inversión pública reestructurada por vencer	-	-	-	-
142205	De 1 a 30 días	-	-	-	-
142210	De 31 a 90 días	-	-	-	-
142215	De 91 a 180 días	-	-	-	-
142220	De 181 a 360 días	-	-	-	-
142225	De más de 360 días	-	-	-	-
1425	Cartera de créditos comercial que no devenga intereses	1.938.82076	326.94015	0.00	505.11
142505	De 1 a 30 días	291.40852	62.94633	0.00	25.08
142510	De 31 a 90 días	274.63510	43.56385	0.00	25.84
142515	De 91 a 180 días	341.44603	57.35293	0.00	39.19
142520	De 181 a 360 días	530.93073	39.18886	0.00	72.12
142525	De más de 360 días	500.40038	123.88818	0.00	342.88
1426	Cartera de créditos de consumo que no devenga intereses	6.483.53008	14.452.80154	514.79	2.372.33
142605	De 1 a 30 días	2.314.64761	5.115.64480	73.62	214.39
142610	De 31 a 90 días	590.22391	1.181.24344	57.70	290.61
142615	De 91 a 180 días	755.77989	1.364.21075	79.94	350.97
142620	De 181 a 360 días	1.138.20468	2.335.93287	121.90	530.52
142625	De más de 360 días	1.684.67399	4.455.76968	181.63	985.84
1427	Cartera de créditos de vivienda que no devenga intereses	2.353.25728	70.01169	658.34	3.013.75
142705	De 1 a 30 días	57.71802	1.58443	21.75	79.14
142710	De 31 a 90 días	42.63048	3.68110	14.82	56.03
142715	De 91 a 180 días	53.40413	2.47554	21.75	78.56
142720	De 181 a 360 días	112.63822	5.15750	42.55	153.04
142725	De más de 360 días	2.086.86643	57.11312	557.48	2.646.98
1428	Cartera de créditos para la microempresa que no devenga intereses	172.18213	177.88365	95.21	0.00
142805	De 1 a 30 días	41.06935	26.81354	11.21	0.00
142810	De 31 a 90 días	44.85466	31.79430	13.71	0.00
142815	De 91 a 180 días	41.25160	32.53703	17.61	0.00
142820	De 181 a 360 días	40.75274	47.07902	26.08	0.00
142825	De más de 360 días	4.25378	39.65976	26.61	0.00

1429	Cartera de crédito educativo que no devenga intereses	-	-	0.00	0.00
142905	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
142910	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
142915	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
142920	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
142925	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1430	Cartera de créditos de inversión pública que no devenga intereses				
143005	De 1 a 30 días				
143010	De 31 a 90 días				
143015	De 91 a 180 días				
143020	De 181 a 360 días				
143025	De más de 360 días				
1433	Cartera de créditos comercial refinanciada que no devenga intereses	10.50263	58.35001	0.00	0.00
143305	De 1 a 30 días	3.43225	16.76240	0.00	0.00
143310	De 31 a 90 días	3.50093	4.25203	0.00	0.00
143315	De 91 a 180 días	3.56945	6.19500	0.00	0.00
143320	De 181 a 360 días	-	11.88204	0.00	0.00
143325	De más de 360 días	-	19.25854	0.00	0.00
1434	Cartera de créditos de consumo refinanciada que no devenga intereses	-	5.504.23778	0.00	0.00
143405	De 1 a 30 días	-	1.352.43016	0.00	0.00
143410	De 31 a 90 días	-	491.26457	0.00	0.00
143415	De 91 a 180 días	-	679.21944	0.00	0.00
143420	De 181 a 360 días	-	1.120.22795	0.00	0.00
143425	De más de 360 días	-	1.861.09566	0.00	0.00
1435	Cartera de créditos de vivienda refinanciada que no devenga intereses	-	-	0.00	0.00
143505	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
143510	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
143515	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
143520	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
143525	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1436	Cartera de créditos para la microempresa refinanciada que no devenga intereses	8.22247	-	0.00	0.00
143605	De 1 a 30 días	1.00992	-	0.00	0.00
143610	De 31 a 90 días	1.04889	-	0.00	0.00
143615	De 91 a 180 días	1.64969	-	0.00	0.00
143620	De 181 a 360 días	3.12580	-	0.00	0.00
143625	De más de 360 días	1.38817	-	0.00	0.00
1437	Cartera de crédito educativo refinanciada que no devenga intereses	-	-	0.00	0.00
143705	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
143710	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
143715	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
143720	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
143725	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1438	Cartera de créditos de inversión pública refinanciada que no devenga intereses				
143805	De 1 a 30 días				
143810	De 31 a 90 días				
143815	De 91 a 180 días				
143820	De 181 a 360 días				
143825	De más de 360 días				
1441	Cartera de créditos comercial reestructurada que no devenga intereses	533.94709	-	0.00	0.00
144105	De 1 a 30 días	49.31789	-	0.00	0.00
144110	De 31 a 90 días	50.40955	-	0.00	0.00
144115	De 91 a 180 días	64.63691	-	0.00	0.00
144120	De 181 a 360 días	112.91488	-	0.00	0.00
144125	De más de 360 días	256.66786	-	0.00	0.00
1442	Cartera de créditos de consumo reestructurada que no devenga intereses	1.21546	45.19201	0.00	0.00
144205	De 1 a 30 días	0.27091	5.41780	0.00	0.00
144210	De 31 a 90 días	0.27782	5.77155	0.00	0.00
144215	De 91 a 180 días	0.43006	6.93207	0.00	0.00
144220	De 181 a 360 días	0.23667	10.72963	0.00	0.00
144225	De más de 360 días	-	16.34096	0.00	0.00
1443	Cartera de créditos de vivienda reestructurada que no devenga intereses	16.39227	-	0.00	0.00
144305	De 1 a 30 días	2.92835	-	0.00	0.00
144310	De 31 a 90 días	1.99640	-	0.00	0.00
144315	De 91 a 180 días	3.06246	-	0.00	0.00
144320	De 181 a 360 días	4.01926	-	0.00	0.00
144325	De más de 360 días	4.38580	-	0.00	0.00
1444	Cartera de créditos para la microempresa reestructurada que no devenga intereses	22.34258	-	0.00	0.00
144405	De 1 a 30 días	0.86391	-	0.00	0.00
144410	De 31 a 90 días	0.91399	-	0.00	0.00
144415	De 91 a 180 días	1.43751	-	0.00	0.00
144420	De 181 a 360 días	4.43060	-	0.00	0.00
144425	De más de 360 días	14.69657	-	0.00	0.00
1445	Cartera de crédito educativo reestructurada que no devenga intereses	-	-	0.00	0.00
144505	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00

144510	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
144515	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
144520	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
144525	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1446	Cartera de créditos de inversión pública reestructurada que no devenga intereses				
144605	De 1 a 30 días				
144610	De 31 a 90 días				
144615	De 91 a 180 días				
144620	De 181 a 360 días				
144625	De más de 360 días				
1449	Cartera de créditos comercial vencida	1.315.62779	1.208.86019	0.00	348.71
144905	De 1 a 30 días	-	0.17829	0.00	0.00
144910	De 31 a 90 días	232.41124	60.65298	0.00	19.91
144915	De 91 a 180 días	270.48918	42.24052	0.00	10.90
144920	De 181 a 360 días	327.10700	290.25944	0.00	18.89
144925	De más de 360 días	485.62037	815.52896	0.00	299.00
1450	Cartera de créditos de consumo vencida	3.608.82562	11.520.62157	459.76	1.344.86
145005	De 1 a 30 días	92.30651	306.60419	17.89	718.71
145010	De 31 a 90 días	371.46762	959.57815	42.75	369.04
145015	De 91 a 180 días	1.939.55688	1.132.53306	45.15	87.55
145020	De 181 a 270 días	916.86926	1.129.24998	46.78	45.13
145025	De más de 270 días	288.62535	7.992.65619	307.18	124.43
1451	Cartera de créditos de vivienda vencida	115.02166	34.18625	80.77	793.60
145105	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
145110	De 31 a 90 días	23.23155	2.04945	7.12	662.57
145115	De 91 a 270 días	45.41190	14.46351	23.26	50.75
145120	De 271 a 360 días	11.69584	3.18953	9.01	16.18
145125	De 361 a 720 días	27.07597	8.83867	26.56	37.32
145130	De más de 720 días	7.60640	5.64509	14.81	26.78
1452	Cartera de créditos para la microempresa vencida	454.40023	128.91371	70.65	0.00
145205	De 1 a 30 días	20.97099	12.52548	3.45	0.00
145210	De 31 a 90 días	59.76501	18.80701	12.51	0.00
145215	De 91 a 180 días	65.74489	19.94283	15.25	0.00
145220	De 181 a 360 días	102.04360	35.65057	18.59	0.00
145225	De más de 360 días	205.87574	41.98782	20.85	0.00
1453	Cartera de crédito educativo vencida	-	-	0.00	0.00
145305	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
145310	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
145315	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
145320	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
145325	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1454	Cartera de créditos de inversión pública vencida				
145405	De 1 a 30 días				
145410	De 31 a 90 días				
145415	De 91 a 180 días				
145420	De 181 a 360 días				
145425	De más de 360 días				
1457	Cartera de créditos comercial refinanciada vencida	66.18683	25.45216	0.00	0.00
145705	De 1 a 30 días	-	0.52696	0.00	0.00
145710	De 31 a 90 días	3.36802	1.10400	0.00	0.00
145715	De 91 a 180 días	-	0.16400	0.00	0.00
145720	De 181 a 360 días	62.81881	3.79542	0.00	0.00
145725	De más de 360 días	-	19.86178	0.00	0.00
1458	Cartera de créditos de consumo refinanciada vencida	-	2.875.97805	0.00	0.00
145805	De 1 a 30 días	-	53.57778	0.00	0.00
145810	De 31 a 90 días	-	333.81086	0.00	0.00
145815	De 91 a 180 días	-	314.77669	0.00	0.00
145820	De 181 a 270 días	-	272.06132	0.00	0.00
145825	De más de 270 días	-	1.901.75140	0.00	0.00
1459	Cartera de créditos de vivienda refinanciada vencida	-	-	0.00	0.00
145905	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
145910	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
145915	De 91 a 270 días	-	-	0.00	0.00
145920	De 271 a 360 días	-	-	0.00	0.00
145925	De 361 a 720 días	-	-	0.00	0.00
145930	De más de 720 días	-	-	0.00	0.00
1460	Cartera de créditos para la microempresa refinanciada vencida	0.29580	-	0.00	0.00
146005	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
146010	De 31 a 90 días	0.29580	-	0.00	0.00
146015	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
146020	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
146025	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1461	Cartera de crédito educativo refinanciada vencida	-	-	0.00	0.00
146105	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00

146110	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
146115	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
146120	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
146125	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1462	Cartera de créditos de inversión pública refinanciada vencida				
146205	De 1 a 30 días				
146210	De 31 a 90 días				
146215	De 91 a 180 días				
146220	De 181 a 360 días				
146225	De más de 360 días				
1465	Cartera de créditos comercial reestructurada vencida	171.33769	298.26622	0.00	0.00
146505	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
146510	De 31 a 90 días	14.77980	-	0.00	0.00
146515	De 91 a 180 días	27.82774	-	0.00	0.00
146520	De 181 a 360 días	121.25578	-	0.00	0.00
146525	De más de 360 días	7.47437	298.26622	0.00	0.00
1466	Cartera de créditos de consumo reestructurada vencida	0.39380	70.95708	0.00	0.00
146605	De 1 a 30 días	-	0.53820	0.00	0.00
146610	De 31 a 90 días	0.26418	2.90086	0.00	0.00
146615	De 91 a 180 días	0.12962	2.52908	0.00	0.00
146620	De 181 a 270 días	-	3.79842	0.00	0.00
146625	De más de 270 días	-	61.19052	0.00	0.00
1467	Cartera de créditos de vivienda reestructurada vencida	5.42602	0.63802	0.00	0.00
146705	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
146710	De 31 a 90 días	0.95877	-	0.00	0.00
146715	De 91 a 270 días	3.47580	0.06063	0.00	0.00
146720	De 271 a 360 días	0.75742	0.17868	0.00	0.00
146725	De 361 a 720 días	0.23403	0.39871	0.00	0.00
146730	De más de 720 días	-	-	0.00	0.00
1468	Cartera de créditos para la microempresa reestructurada vencida	7.63895	-	0.00	0.00
146805	De 1 a 30 días	0.01612	-	0.00	0.00
146810	De 31 a 90 días	6.35034	-	0.00	0.00
146815	De 91 a 180 días	1.22522	-	0.00	0.00
146820	De 181 a 360 días	0.04727	-	0.00	0.00
146825	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1469	Cartera de crédito educativo reestructurada vencida	-	-	0.00	0.00
146905	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
146910	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
146915	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
146920	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
146925	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
1470	Cartera de créditos de inversión pública reestructurada vencida				
147005	De 1 a 30 días				
147010	De 31 a 90 días				
147015	De 91 a 180 días				
147020	De 181 a 360 días				
147025	De más de 360 días				
1499	(Provisiones para créditos incobrables)	44.858.34476	41.246.24466	-2.153.09	-6.099.07
149905	(Cartera de créditos comercial)	23.847.27199	6.539.59693	-22.99	-1.078.42
149910	(Cartera de créditos de consumo)	8.039.45324	25.819.85902	-858.89	-2.097.18
149915	(Cartera de créditos de vivienda)	1.296.40314	168.05401	-1.131.98	-2.015.89
149920	(Cartera de créditos para la microempresa)	569.61103	227.51166	-139.24	-165.49
149925	(Cartera de crédito educativo)	-	-	0.00	0.00
149930	(Cartera de créditos de inversión pública)	-	-		
149945	(Cartera de créditos refinanciada)	1.474.08132	6.848.18000	0.00	0.00
149950	(Cartera de créditos reestructurada)	2.929.13784	1.643.04304	0.00	0.00
149980	PROVISION GENERICA POR TECNOLOGIA CREDITICIA	6.702.38620	-	0.00	0.00
149985	PROVISION ANTICICLICAS	-	-	0.00	0.00
149987	(PROVISIONES NO REVERSADAS POR REQUERIMIENTO NORMATIVO)	-	-	0.00	0.00
149989	(PROVISION GENERICA VOLUNTARIA)	-	-	0.00	-742.09
149990	(Provisión general para cartera de créditos)				
15	DEUDORES POR ACEPTACIONES	-	3.936.85960	0.00	0.00
1501	Dentro del plazo	-	3.936.85960	0.00	0.00
1502	Después del plazo	-	-	0.00	0.00
16	CUENTAS POR COBRAR	26.061.17439	21.770.03583	911.09	5,247.57
1601	Intereses por cobrar de operaciones interbancarias	-	-	0.00	0.00
160105	Interbancarios vendidos	-	-	0.00	0.00
160110	Operaciones de reporto con instituciones financieras	-	-	0.00	0.00
1602	Intereses por cobrar inversiones	760.26542	1.003.17407	73.48	26.49
160205	A valor razonable con cambios en el estado de resultados	65.69718	-	0.00	0.00
160210	Disponibles para la venta	689.35519	1.003.17407	70.10	22.12
160215	Mantenidas hasta el vencimiento	-	-	0.00	0.00
160220	De disponibilidad restringida	5.21305	-	3.38	4.37
1603	Intereses por cobrar de cartera de créditos	13.889.52777	8.802.65235	776.15	3,218.26
160305	Cartera de créditos comercial	10.869.52610	4.597.71209	9.48	1,226.36

160310	Cartera de créditos de consumo	2.270.01811	3.354.75416	135.43	1.065.07
160315	Cartera de créditos de vivienda	544.31340	-	615.07	713.92
160320	Cartera de créditos para la microempresa	101.09317	-	16.17	212.91
160325	Cartera de crédito educativo	-	-	0.00	0.00
160330	Cartera de créditos de inversión pública				
160345	Cartera de créditos refinanciada	104.36222	848.30882	0.00	0.00
160350	Cartera de créditos reestructurada	0.21477	1.87728	0.00	0.00
1604	Otros intereses por cobrar	-	316.47666	0.00	0.00
1605	Comisiones por cobrar	-	73.81993	0.00	88.73
160505	Cartera de créditos	-	-	0.00	3.78
160510	Deudores por aceptación	-	-	0.00	0.00
160515	Operaciones contingentes	-	-	0.00	0.00
160590	Otras	-	73.81993	0.00	84.95
1606	Rendimientos por cobrar de fideicomisos mercantiles	192.10822	-	14.58	137.42
1607	Facturas por cobrar				
1608	Deudores por disposición de mercaderías				
1609	Garantías y retrogarantías pendientes de cobro				
1611	Anticipo para adquisición de acciones	423.42900	-	0.00	0.00
1612	Inversiones vencidas	2.566.01000	0.01200	0.00	0.00
1613	Dividendos pagados por anticipado	-	-		
1614	Pagos por cuenta de clientes	1.781.52615	4.446.42630	24.46	1.266.87
161405	Intereses	-	0.00200	0.00	0.00
161410	Comisiones	-	-	0.00	0.00
161415	Gastos por operaciones contingentes	-	0.15100	0.00	0.00
161420	Seguros	-	-	0.00	747.14
161425	Impuestos	-	-	0.00	0.00
161430	Gastos judiciales	657.43915	716.99489	13.00	515.12
161490	Otros	1.124.08700	3.729.27841	11.46	4.61
1615	Intereses reestructurados por cobrar	-	346.32409	0.00	0.00
161505	Intereses de cartera de créditos comercial	-	346.32409	0.00	0.00
161510	Intereses de cartera de créditos de consumo	-	-	0.00	0.00
161515	Intereses de cartera de créditos de vivienda	-	-	0.00	0.00
161520	Intereses de cartera de créditos para la microempresa	-	-	0.00	0.00
161525	Intereses de cartera de crédito educativo	-	-	0.00	0.00
161530	Intereses de cartera de créditos de inversión pública				
1690	Cuentas por cobrar varias	11.394.79761	8.575.67596	281.99	2.115.68
169005	Anticipos al personal	167.23965	51.52740	0.00	14.13
169010	Préstamos de fondo de reserva	-	-	0.00	0.00
169015	Cheques protestados y rechazados				
169020	Arrendamientos	-	-	0.00	0.00
169025	Establecimientos afiliados	2.246.57299	7.865.43770	0.00	0.00
169030	Por venta de bienes y acciones	-	-	0.00	52.00
169035	Juicios ejecutivos en proceso	-	-	0.00	0.00
169090	Otras	8.373.55905	596.86173	281.99	2.049.35
1699	(Provisión para cuentas por cobrar)	4.946.48978	1.794.52553	-259.56	-1.605.87
169905	(Provisión para intereses y comisiones por cobrar)	-	346.32409	-0.73	-
169910	(Provisión para otras cuentas por cobrar)	4.946.48978	1.448.20144	-258.83	-1.605.87
17	BIENES REALIZABLES, ADJUDICADOS POR PAGO, DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO UTILIZADOS POR LA INSTITUCION	339.94707	5.953.05796	2.328.32	18.636.66
1701	Bienes realizables			2.300.35	13.870.64
170105	Terrenos			1.818.72	6.102.97
170110	Obras de urbanización			83.15	0.00
170115	Obras de edificación			1.14	398.95
170120	Viviendas y otras obras terminadas			397.34	7.368.72
1702	Bienes adjudicados por pago	5.365.17891	3.683.10163	55.00	2.688.55
170205	Terrenos	1.692.92050	1.438.58668	0.00	1.433.46
170210	Edificios y otros locales	828.63370	1.142.02347	55.00	1.255.09
170215	Mobiliario, maquinaria y equipo	4.17871	120.92451	0.00	0.00
170220	Unidades de transporte	-	199.71114	0.00	0.00
170225	Derechos fiduciarios	2.807.44600	345.22600	0.00	0.00
170230	Otros títulos valores	32.00000	427.08745		
170235	Mercaderías	-	-		
170240	Acciones por acuerdos concordatorios	-	-	0.00	0.00
170245	Participaciones por acuerdos concordatorios	-	-	0.00	0.00
170290	Otros	-	9.53238	0.00	0.00
1703	Bienes por arrendar	-	-	0.00	39.77
170305	Adquiridos	-	-	0.00	39.77
170310	Importaciones en tránsito	-	-	0.00	0.00
1704	Bienes recuperados	-	9.97878	0.00	190.50
170405	Inmuebles	-	-	0.00	190.50
170410	Muebles, enseres y equipos de oficina	-	-	0.00	0.00
170415	Equipos de computación	-	-	0.00	0.00
170420	Unidades de transporte	-	9.97878	0.00	0.00
170425	Equipos de construcción	-	-	0.00	0.00
170430	Equipo de ensilaje	-	-	0.00	0.00

170490	Otros	-	-	0.00	0.00
1705	Bienes arrendados	-	-	0.00	2,126.97
170505	Inmuebles	-	-	0.00	2,132.55
170510	Muebles, enseres y equipos de oficina	-	-	0.00	0.00
170515	Equipos de computación	-	-	0.00	0.00
170520	Unidades de transporte	-	-	0.00	0.00
170525	Equipos de construcción	-	-	0.00	0.00
170530	Equipo de ensilaje	-	-	-	-
170590	Otros	-	-	0.00	0.00
170599	(Depreciación de bienes arrendados)	-	-	0.00	-5.58
1706	Bienes no utilizados por la institución	10,816.72	4,666,156.15	0.00	1,262.88
170605	Terrenos	10,816.72	3,775,805.61	0.00	905.73
170610	Edificios	-	1,700,270.57	0.00	359.70
170615	Otros locales	-	-	0.00	0.00
170620	Remodelaciones en curso	-	-	0.00	0.00
170690	Otros	-	-	0.00	0.00
170699	(Depreciación de bienes no utilizados por la institución)	-	809,920.03	0.00	-2.55
1799	(Provisión para bienes realizables, adjudicados por pago y recuperados)	5,036,048.56	2,406,178.60	-27.03	-1,542.65
179905	(Provisión para bienes realizables)	-	-	-27.03	-140.61
179910	(Provisión para bienes adjudicados)	5,036,048.56	2,396,199.82	0.00	-1,402.04
179915	(Provisión para bienes recuperados)	-	9,978.78	0.00	0.00
179920	(Provisión para bienes por acuerdos concordatorios)	-	-	0.00	0.00
18	PROPIEDADES Y EQUIPO	34,957,004.27	20,881,023.53	1,028.18	10,114.02
1801	Terrenos	7,711,244.55	5,990,838.36	468.36	2,276.93
1802	Edificios	92,893,659.75	18,051,077.44	1,834.96	7,765.00
1803	Construcciones y remodelaciones en curso	-	374,809.62	0.00	0.00
1804	Otros locales	-	-	0.00	0.00
1805	Muebles, enseres y equipos de oficina	12,140,500.48	6,801,929.68	431.43	1,367.21
1806	Equipos de computación	20,226,594.37	4,289,580.64	303.58	3,639.53
1807	Unidades de transporte	1,397,837.85	697,208.26	160.90	654.47
1808	Equipos de construcción	-	-	551.41	562.90
1809	Equipo de ensilaje	-	-	-	-
1890	Otros	-	97,340.54	69.68	1,683.58
1899	(Depreciación acumulada)	99,402,832.73	15,421,761.01	-2,792.13	-7,835.59
189905	(Edificios)	73,807,177.42	11,032,464.53	-1,748.38	-2,925.78
189910	(Otros locales)	-	-	0.00	0.00
189915	(Muebles, enseres y equipos de oficina)	7,906,202.61	2,898,636.21	-179.74	-952.98
189920	(Equipos de computación)	16,701,415.45	1,080,272.61	-226.96	-2,557.88
189925	(Unidades de transporte)	988,037.25	410,387.66	-155.99	-337.78
189930	(Equipos de construcción)	-	-	-481.07	-337.78
189935	(Equipo de ensilaje)	-	-	-	-
189940	(Otros)	-	-	0.00	-723.38
19	OTROS ACTIVOS	193,792,620.25	132,093,452.82	9,112.14	104,062.85
1901	Inversiones en acciones y participaciones	1,780,269.89	14,499,691.11	135.42	10,200.43
190105	En subsidiarias y afiliadas	1,271,074.48	8,994,289.61	0.00	9,984.72
190110	En otras instituciones financieras	-	5,505,401.50	135.42	215.71
190115	En compañías	-	-	0.00	0.00
190120	En compañías de servicios auxiliares del sistema financiero	509,195.41	-	0.00	0.00
190125	En otros organismos de integración cooperativa	-	-	-	-
1902	Derechos fiduciarios	180,020,400.87	89,189,255.45	8,484.64	55,063.90
190205	Inversiones	32,685,644.96	17,700,000.00	0.00	0.00
190210	Cartera de créditos por vencer	22,323,625.33	-	1,810.01	5,081.91
190215	Cartera de créditos refinanciada por vencer	-	-	0.00	0.00
190220	Cartera de créditos reestructurada por vencer	-	-	0.00	0.00
190221	Cartera de créditos que no devenga intereses	-	-	12.90	0.00
190225	Cartera de créditos refinanciada que no devenga intereses	-	-	0.00	0.00
190226	Cartera de créditos reestructurada que no devenga intereses	-	-	0.00	0.00
190230	Cartera de créditos vencida	-	-	0.39	0.00
190231	Cartera de créditos refinanciada vencida	-	-	0.00	0.00
190235	Cartera de créditos reestructurada vencida	-	-	0.00	0.00
190240	Deudores por aceptación	-	-	0.00	0.00
190245	Cuentas por cobrar	-	-	0.00	0.00
190250	Bienes realizables	-	-	0.00	24,460.84
190255	Bienes adjudicados por pago	-	-	0.00	0.00
190260	Bienes recuperados	-	-	0.00	0.00
190265	Bienes no utilizados por la institución	-	-	0.00	0.00
190270	Propiedades y equipo	-	-	0.00	0.00
190275	Otros activos	2,000.00	-	0.00	11.00
190280	Inversiones en acciones y participaciones	-	-	0.00	0.00
190286	Fondos de liquidez	125,009,130.58	71,489,255.45	6,661.35	25,510.16
1903	Otras inversiones en participaciones	-	-	0.00	0.00
190305	Proyectos inmobiliarios en numerario	-	-	0.00	0.00
190310	Proyectos inmobiliarios en bienes	-	-	0.00	0.00
1904	Gastos y pagos anticipados	1,668,434.71	14,185,324.13	103.24	34,860.20
190405	Intereses	480,897.41	92,093.05	0.00	0.00

190410	Anticipos a terceros	261.86646	2.786.31860	3.92	33.818.65
190490	Otros	925.67084	11.306.91248	99.32	1.652.19
190499	(Amortización de gastos anticipados)	-	-	0.00	-610.64
1905	Gastos diferidos	5,241.74913	9,580.53933	287.77	2,024.08
190505	Gastos de constitución y organización	-	80.99688	0.00	0.00
190510	Gastos de instalación	1.163.77987	3,002.38676	0.00	0.00
190515	Estudios	-	-	0.00	0.00
190520	Programas de computación	2.245.58530	1.575.21274	385.94	1,430.58
190525	Gastos de adecuación	1.832.38396	11,452.46457	538.35	2,129.99
190530	Plusvalía mercantil	-	-	0.00	0.00
190590	Otros	-	-	0.00	543.48
190599	(Amortización acumulada gastos diferidos)	-	6,530.52162	-636.53	-2,079.98
1906	Materiales, mercaderías e insumos	192.72701	297.15934	47.92	624.77
190605	Materiales de construcción	-	-	0.00	581.49
190610	Mercaderías de cooperativas	-	-	-	-
190615	Proveduría	192.72701	297.15934	47.92	43.28
1907	Fondo de seguro de depósitos e hipotecas	-	-	-	-
1908	Transferencias internas	-	-	0.00	0.00
1910	Divisas	-	-	0.00	0.00
1990	Otros	5,483.23816	5,226.29212	84.44	1,978.79
199005	Impuesto al valor agregado – IVA	-	259.75263	0.00	47.90
199010	Otros impuestos	-	1,496.21818	0.00	372.34
199015	Depósitos en garantía y para importaciones	1,231.25578	451.51377	0.00	104.12
199020	Excedentes de mercaderías almacenadas	-	-	-	-
199025	Faltantes de caja	40.90434	158.63444	0.00	74.30
199090	Varías	4,211.07804	2,860.17310	84.44	1,380.14
1999	(Provisión para otros activos irrecuperables)	594.19952	884.80866	-31.28	-689.32
199905	(Provisión para valuación de inversiones en acciones y participaciones)	26.21503	434.99073	-1.87	-102.00
199910	(Provisión para valuación de derechos fiduciarios)	350.59221	88.50000	-25.92	-467.97
199990	(Provisión para otros activos)	217.39228	361.31793	-3.49	-119.35
	TOTAL ACTIVO	2,505,514.19001	1,390,466.85222	119,141.60	469,696.94
2	PASIVO				
21	OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	2,195,505.87265	1,160,499.52321	103,528.38	393,489.42
2101	Depósitos a la vista	1,494,436.00214	693,466.55175	47,550.08	200,547.51
210105	Depósitos monetarios que generan intereses	628,888.19068	34,183.39551	-	-
210110	Depósitos monetarios que no generan intereses	336,780.04294	176,970.22877	-	-
210115	Depósitos monetarios de instituciones financieras	137,115.62140	41,227.14384	-	-
210120	Ejecución presupuestaria	-	57,66929	-	-
210125	Depósitos de otras instituciones para encaje	-	-	-	-
210130	Cheques certificados	6,959.76647	2,080.85345	-	-
210135	Depósitos de ahorro	367,910.76362	428,359.44749	46,838.29	198,065.64
210140	Otros depósitos	440,39401	705,12645	486.80	1.95
210145	Fondos de tarjetahabientes	988.61605	921.29996	0.00	28.72
210150	Depósitos por confirmar	15,352.60697	8,961.38699	224.99	2,451.20
210155	Depósitos de cuenta básica	-	-	0.00	0.00
2103	Depósitos a plazo	617,355.24805	466,307.64289	55,976.36	186,726.40
210305	De 1 a 30 días	210,936.05577	113,794.32551	14,379.73	60,884.96
210310	De 31 a 90 días	208,990.18489	152,782.01852	19,954.98	62,600.07
210315	De 91 a 180 días	143,331.18470	120,138.36169	14,977.24	41,357.74
210320	De 181 a 360 días	49,508.98474	71,707.54902	6,456.11	20,474.17
210325	De más de 361 días	4,588.83795	7,885.38815	208.30	1,409.45
210330	Depósitos por confirmar	-	-	0.00	0.00
2104	Depósitos de garantía	77.41369	-	1.94	4.18
2105	Depósitos restringidos	83,637.20877	725.32857	0.00	6,211.33
23	OBLIGACIONES INMEDIATAS	8,014.97848	4,956.09956	0.00	4.19
2301	Cheques de gerencia	6,896.52649	3,399.08350	-	-
2302	Giros, transferencias y cobranzas por pagar	133.02954	819.69271	0.00	4.19
230205	Giros y transferencias	0.12500	819.69271	0.00	4.19
230210	Cobranzas	132.90454	-	0.00	0.00
2303	Recaudaciones para el sector público	979.26562	737.32335	-	-
2304	Valores en circulación y cupones por pagar	6.15683	-	0.00	0.00
230405	Bonos	-	-	0.00	0.00
230410	Obligaciones	6.15683	-	0.00	0.00
230415	Otros títulos valores	-	-	0.00	0.00
24	ACEPTACIONES EN CIRCULACION	-	3,936.85960	0.00	0.00
2401	Dentro del plazo	-	3,936.85960	0.00	0.00
2402	Después del plazo	-	-	0.00	0.00
25	CUENTAS POR PAGAR	71,769.49213	41,988.96396	2,660.20	10,620.21
2501	Intereses por pagar	9,092.76301	6,663.46825	617.81	2,547.45
250105	Depósitos a la vista	206.99750	12.54616	0.24	44.96
250110	Operaciones de reporto	-	-	0.00	0.00
250115	Depósitos a plazo	6,280.87308	6,439.55804	617.57	2,479.91
250120	Depósitos en garantía	2,427.32543	-	0.00	0.00

250125	Fondos interbancarios comprados	-	-	0.00	0.00
250130	Operaciones de reporto con instituciones financieras	-	-	0.00	0.00
250135	Obligaciones financieras	177.56700	211.36405	0.00	22.58
250140	Bonos	-	-	0.00	0.00
250145	Obligaciones	-	-	0.00	0.00
250150	Otros titulos valores	-	-	0.00	0.00
250155	Fondo de reserva empleados	-	-	-	-
250190	Otros	-	-	0.00	0.00
2502	Comisiones por pagar	-	-	0.00	0.00
2503	Obligaciones patronales	8,830.36483	5,969.90548	1,337.66	1,805.64
250305	Remuneraciones	-	-	0.00	0.00
250310	Beneficios Sociales	408.68133	261.32567	26.63	596.32
250315	Aportes al IESS	250.90053	192.06244	23.80	222.21
250320	Fondo de reserva IESS	65.77301	-	1.45	37.05
250325	Participación a empleados	4,430.89182	3,333.56369	258.39	950.05
250330	Gastos de responsabilidad, residencia y representación	-	-	0.00	0.00
250390	Otras	3,674.11814	2,082.95368	1,027.39	0.00
2504	Retenciones	14,573.52716	13,917.90919	94.85	1,412.33
250405	Retenciones fiscales	9,172.02398	13,618.41489	29.21	313.50
250490	Otras retenciones	5,401.50318	299.49430	65.64	1,098.83
2505	Contribuciones, impuestos y multas	2,755.29670	3,944.83123	89.70	0.00
250505	Impuesto a la renta	2,755.29670	3,521.23903	89.70	0.00
250510	Multas	-	-	0.00	0.00
250590	Otras contribuciones e impuestos	-	423.59220	0.00	0.00
2506	Proveedores	-	4,212.05151	0.00	709.98
2507	Obligaciones por compra de cartera	-	-	0.00	0.00
2508	Retrogarantías por pagar	-	-	0.00	0.00
2510	Cuentas por pagar a establecimientos afiliados	1,841.46324	-	27.23	0.00
2511	Provisiones para aceptaciones bancarias y operaciones contingentes	4,638.86003	659.40129	0.00	12.65
2590	Cuentas por pagar varias	30,037.21716	6,721.41701	492.95	4,132.14
259005	Dividendos por pagar	163.23982	-	-	-
259010	Excedentes por pagar	-	-	-	-
259015	Cheques girados no cobrados	53.61323	77.25583	0.52	251.36
259020	Acreedores por disposición de mercaderías	-	-	-	-
259090	Otras cuentas por pagar	29,820.36411	6,644.16118	492.43	3,880.79
26	OBLIGACIONES FINANCIERAS	15,000.00000	42,871.36418	0.00	11,040.98
2601	Sobregiros	-	-	0.00	0.00
2602	Obligaciones con instituciones financieras del país	-	-	0.00	0.00
260205	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
260210	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
260215	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
260220	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
260225	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
2603	Obligaciones con instituciones financieras del exterior	-	1,804.66355	0.00	0.00
260305	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
260310	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
260315	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
260320	De 181 a 360 días	-	-	0.00	0.00
260325	De más de 360 días	-	1,804.66355	0.00	0.00
2606	Obligaciones con entidades financieras del sector público	-	41,066.70063	0.00	11,040.98
260605	De 1 a 30 días	-	1,219.48174	0.00	0.00
260610	De 31 a 90 días	-	2,620.07378	0.00	0.00
260615	De 91 a 180 días	-	3,486.91642	0.00	0.00
260620	De 181 a 360 días	-	6,284.96727	0.00	0.00
260625	De más de 360 días	-	27,455.26142	0.00	11,040.98
2607	Obligaciones con organismos multilaterales	15,000.00000	-	0.00	0.00
260705	De 1 a 30 días	-	-	0.00	0.00
260710	De 31 a 90 días	-	-	0.00	0.00
260715	De 91 a 180 días	-	-	0.00	0.00
260720	De 181 a 360 días	15,000.00000	-	0.00	0.00
260725	De más de 360 días	-	-	0.00	0.00
27	VALORES EN CIRCULACION	9,085.08840	-	0.00	0.00
2701	Bonos	-	-	0.00	0.00
270105	Bonos emitidos por instituciones financieras públicas	-	-	-	-
270110	Bonos de Reactivación Económica (BRE)	-	-	-	-
270115	Bonos emitidos por instituciones financieras privadas	-	-	0.00	0.00
2702	Obligaciones	9,200.00000	-	0.00	0.00
270205	Emitidas por instituciones financieras privadas	9,200.00000	-	0.00	0.00
270210	Emitidas por instituciones financieras públicas	-	-	-	-
2790	Prima o descuento en colocación de valores en circulación	114.91160	-	0.00	0.00
29	OTROS PASIVOS	1,676.84844	12,205.48633	82.22	4,718.80
2901	Ingresos recibidos por anticipado	-	1,847.76763	0.00	197.94
290105	Intereses recibidos por anticipado	-	1,847.76763	0.00	0.00

290190	Otros	-	-	0.00	197.94
2990	Otros	1,676.84844	10,357.71870	82.22	3,989.58
299005	Sobrantes de caja	340.11586	233.27707	4.54	256.77
299010	Excedente de mercaderías para devolución				
299090	Varios	1,336.73258	10,124.44163	77.68	3,732.82
	TOTAL PASIVO	2,301,052.28010	1,266,458.31684	106,270.80	419,873.60
3	PATRIMONIO				
31	CAPITAL SOCIAL	137,000.00000	89,000.00000	166.90	3,671.70
3101	Capital pagado	137,000.00000	89,000.00000		
3102	(Acciones en tesorería)	-	-		
3103	Aportes de socios			166.90	3,671.70
32	PRIMA O DESCUENTO EN COLOCACION DE ACCIONES	-	-		
3201	Prima en colocación de acciones	-	-		
3202	(Descuento en colocación de acciones)	-	-		
33	RESERVAS	22,993.64465	13,561.87583	11,427.25	41,468.11
3301	Legales	21,675.70494	8,804.10886		
3302	Generales			0.00	0.00
3303	Especiales	1,317.93971	1,090.50755	0.00	0.00
330305	A disposición de la Junta General de Accionistas	-	-	0.00	0.00
330310	Para futuras capitalizaciones	1,317.93971	1,090.50755	0.00	0.00
330390	Otras	-	-	0.00	0.00
3304	Reserva para readquisición de acciones propias	-	-		
3305	Revalorización del patrimonio	-	3,667.25942	0.00	0.00
3306	RESERVA LEGAL IRREPARTIBLE	-	-	11,427.25	41,468.11
330605	RESERVAS GENERALES	-	-	9,292.77	26,111.59
330615	RESERVAS REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO	-	-	0.00	1,451.53
330620	OTROS APORTES PATRIMONIALES-DONACIONES-EN EFECTIVO	-	-	0.00	286.56
330630	SUPERAVIT POR VALUACIONES DE PROPIEDADES, EQUIPO Y OTROS	-	-	1,040.98	10,257.35
330640	SUPERAVIT POR VALUACIONES DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	0.00	28.62
330645	RESULTADOS-UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADAS	-	-	1,093.49	3,332.45
35	SUPERAVIT POR VALUACIONES	15,946.54827	9,126.86869	0.00	0.00
3501	Superávit por valuación de propiedades, equipo y otros	15,514.04338	6,223.26762	0.00	0.00
3502	Superávit por valuación de inversiones en acciones	-	2,896.25670	0.00	0.00
36	RESULTADOS	28,521.71699	12,319.79086	1,276.65	4,666.90
3601	Utilidades o excedentes acumuladas	959.06828	27.03330	0.00	48.44
3602	(Pérdidas acumuladas)	-	-	0.00	0.00
3603	Utilidad o excedente del ejercicio	27,562.64871	12,292.75756	1,276.65	4,618.46
3604	(Pérdida del ejercicio)	-	-	0.00	0.00
	TOTAL PATRIMONIO	204,461.90991	124,008.53538	12,870.80	49,823.34
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,505,514.19001	1,390,466.85222	119,141.60	469,696.94