Guayaquil, 13 de Marzo del 2015

Señores
**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**
**FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**
Presente.-

Señores Accionistas:

De conformidad a lo dispuesto en los Art. 20, 274, 276, 279 Y 291 de la Ley de Compañías, Ley de Mercado de Valores, Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros, Superintendencia de Compañías y Consejo Nacional de Valores, así como a lo estipulado en los estatutos sociales de la empresa **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,** y a lo resuelto en la Junta Universal de Accionistas celebrada el 28 de Febrero del 2013, presento a ustedes, en mi calidad de **COMISARIO PRINCIPAL**, el Informe correspondiente al **ejercicio fiscal 2014**:

**1**.- La compañía **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,** durante el presente periodo ha desarrollado normalmente sus actividades operacionales.

**2**.- Los nombramientos de los administradores se renuevan todos los años en virtud de su periodo de vigencia.

**2.1.**- El 26 de Mayo la Junta General Universal de Accionistas de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS,** resolvió reelegirme como **PRESIDENTE JECUTIVO** por el lapso de un año, nombramiento que fuera inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 29 de Mayo del 2014, a fojas 21.537 a 21.539, Registro de Nombramientos número 6.963.

**2.2.**- El 4 de Agosto del 2014 la Junta General Universal de Accionistas de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS,** reeligió a la **Econ. María de Lourdes Coronel Zambrano** como **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** por el lapso de un año, nombramiento que fuera inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 8 de Agosto del 2014, a fojas 32.495 a 32.497, Registro de Nombramientos número 10.495.

Durante el periodo la compañía mantuvo el siguiente Staff de Ejecutivos:

- **PRESIDENTE EJECUTIVO**, Ing. Abelardo García Meneses
- **VICEPRESIDENTE EJECUTIVA**, Eco. María de Lourdes Coronel Zambrano
- **ASESORA LEGAL EXTERNA**, Ab. Elker Mendoza Colamarco
- **OFICIAL DE CUMPLIMIENTO**, Carlos Alberto Arias Checa

**3.**- En el registro de nómina consta un personal idóneo que ha sido capacitado para hacer cumplir y mantener los Procedimientos implementados para la Prevención del Lavado de Activos y de Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. .

**4.**- Según talonarios de Resumen de los Reportes de Operaciones y Transacciones que igualan o superan el Umbral, la empresa ha presentado oportunamente la información correspondiente al periodo 2014 a la Unidad de Análisis Financiero del Consejo Nacional contra el Lavado de Activos.

**5.**- En el presente periodo la empresa cumplió con las recomendaciones dispuestas en el informe N° SC.DSC.DNPLA.G.13.0280 de fecha 29 de Octubre del año 2013, enviado adjunto al Oficio N° SC.DSC.DNPLA.G.13.03039.0028603, del 30 de Octubre del 2013, suscrito por la Abogada Karen Hansenvik López, Directora Nacional de Prevención de Lavado de Activos., por la inspección realizada a la compañía.

**6.**- La administración pagó dentro de los plazos de ley los sueldos y beneficios sociales como la Participación de Utilidades del periodo 2013, Décimo Tercer Sueldo y Décimo Cuarto periodo 2013, conforme se corrobora con los formularios debidamente firmados por los trabajadores y legalizados en el Ministerio de Relaciones Laborales, así mismo canceló oportunamente las respectivas prestaciones sociales al IESS.

**7.**- En el Libro de Actas y el de Expedientes, las Actas se encuentran archivadas, numeradas en forma cronológica y secuencial, los respectivos soportes, así como las convocatorias a las Juntas de Accionistas y el registro de la nómina de asistentes debidamente firmadas.

**8.**- Durante el periodo, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES DEL RIO inició un proceso de pago por consignación contra PAOLA CARVAJAL una de las promitentes compradoras de TORRES DEL RIO debido a que no compareció a retirar el monto aportado luego de las deducciones contractuales por multa. Sin embargo la señora PAOLA CARVAJAL luego de retirar el dinero dentro del juicio contrademandó pidiendo la cláusula penal del contrato equivalente al 15% del monto del departamento objeto de la venta. Dicho proceso a pesar que debió ser demandado por cuerda separada fue realizado dentro del mismo juicio. Actualmente se encuentra en estado de prueba y sobre el mismo se ha realizado la cesión de derechos litigiosos del FIDEICOMISO a TAGIDEN S.A como parte del proceso de liquidación del fideicomiso. Este es un proceso en que se demanda a la fiduciaria en calidad de representante legal del FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES DEL RIO, esto fue resuelto en el Acta de terminación del FIDEICOMISO del 19 de diciembre del 2014, considerando que el proceso judicial puede durar entre dos a tres años.

**9.**- Es importante resaltar que la Junta General Ordinaria de Accionistas, resolvió destinar las Utilidades netas del periodo 2013, como Ganancias Retenidas para incrementar el Patrimonio de la compañía y mejorar su imagen financiera, sin embargo la empresa no ha realizado aumento de capital alguno.

**10.-** En el Libro de Acciones y Accionistas, se encuentran anotadas las Acciones emitidas cuando se constituyó la compañía, así como las Cesiones o transferencias de Acciones y que han sido reportadas oportunamente a la Superintendencia de Compañías. No se ha efectuado ni venta ni transferencias de acciones en el presente periodo.

**11.-** Mediante revisión de documentación interna se constata que tanto el Manual de Control Interno para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo y otros Delitos, así como el Código de Ética para Accionistas y Empleados, continúan siendo socializados a todos los empleados, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 51, respecto a la obligación de capacitar al personal sobre las normas legales y reglamentarias vigentes para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo y otros Delitos.

**12.-** También se determina que se promueve el conocimiento y supervisa el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos.

**13.-** La Administración, está vigilante del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados para la prevención del lavado de activos por lo que constantemente ejerce un control preventivo de las transacciones que realiza.

**14.-** De la revisión de la documentación interna se ha verificado que ni los administradores ni el Oficial de Cumplimiento están incursos en las prohibiciones determinadas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos para las compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías y la Ley del Mercado de Valores.

**15.-** Se evidencia que realizan un Registro y Control adecuado de las operaciones de los clientes, mediante un monitoreo de las mismas y la aplicación de un control interno riguroso.

**16.-** La administración, a la fecha se encuentra diseñando la Matriz para la evaluación de Riesgos a efectos de identificar el tipo y nivel de riesgos de dichas actividades.

**17.-** Se continúa con el cumplimiento de la Política **"Conozca a su cliente",** según lo dispuesto en el Artículo 14 de las Normas, y se está estableciendo procedimientos con el objetivo de tener un adecuado conocimiento del perfil de sus clientes.

**18.-** La Administración en cumplimiento de la Política **"Conocimiento del mercado"**, como complemento del conocimiento del cliente, va a implementar procedimientos que conduzcan al conocimiento del segmento de mercado, producto o servicio que ofrecen, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas.

**19.-** En cumplimiento de la Política **"Conozca a su empleado/colaborador"**, revisa con cierta frecuencia la carpeta personal de cada uno de sus trabajadores, a fin de conocer y validar de cada uno de ellos la información mencionada en el artículo 24 de las Normas.

**20.-** A fin de dar cumplimiento de la Política **"Conozca a su proveedor"**, está elaborando políticas tendientes a conocer a sus proveedores y que incluirán procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, todo en atención a la materialidad de la contratación y calificación del riesgo del proveedor, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de las Normas.

**21.-** En cumplimiento de la Política **"Conozca a su corresponsal"**, conforme a lo determinado en el Artículo 26 de las Normas, actualiza e intercambia la documentación e información suministrada por sus corresponsales nacionales e internacionales, a fin de conocer la naturaleza de sus actividades.

**22.-** La empresa ha cumplido con sus obligaciones patronales, tanto en el pago puntual de las remuneraciones y beneficios sociales, como el pago de las aportaciones al IESS.

**23.-** La empresa también ha cumplido dentro de los plazos de ley con la presentación y pago de sus obligaciones tributarias, incluido el Anexo de Fideicomisos Mercantiles, Fondos de Inversión y Fondos Complementarios correspondiente al ejercicio 2013, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Resolución N°NAC-DGERCGC14-00132, expedida por el Director General del Servicio de Rentas Internas y promulgada en el Registro Oficial N°195 del 5 de Marzo del 2014.

**24.- FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A, durante el periodo** 2014, envió los reportes a la UAF en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución N° UAF-DG-SO-2014-01, 27 DE Mayo del 2014 y publicada en el Registro Oficial N°283 del 7 de Julio del 2014, en su Capítulo VI, artículo 11 y Capítulo X, artículo 19, que determinan sobre los Reportes a ser remitos a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y del Envío y Plazos para la Entrega de los Reportes, respectivamente.

**25.-** La empresa así mismo mantiene un archivo con la reserva y actualización de la información detallada en los artículos 3, 11 y 15 del instructivo expedido en la Resolución N° UAF-DG-SO-2014-01, 27 DE Mayo del 2014 y publicada en el Registro Oficial N°283 del 7 de Julio del 2014.

**26.** La empresa no tiene conformado el **Comité de Cumplimiento**, por cuanto lo dispuesto en el Capítulo V, Artículo 10, es un tanto ambiguo y la deja en libertad a conformarlo o no, ya que textualmente dice: **"Cada sujeto obligado a informar podrá conformar un comité de cumplimiento, que se recomienda se encuentre integrado por: el representante legal, el Auditor Interno, el oficial de cumplimiento, y un abogado de la entidad. Todos los miembros deberían tener voz y voto".**

**27.-** El Oficial de Cumplimiento de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,** Ing. Carlos Alberto Arias Checa cumple con los requisitos exigidos en el Capítulo IV, Artículo 4 y ha cumplido con puntualidad y responsabilidad las funciones determinadas en el Artículo 9 del mismo Capítulo del **INSTRUCTIVO PARA LA PREVENCION DE LOS DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS (PERSONAS JURIDICAS) A INFORMAR A LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF).**

**28.-** El Oficial de Cumplimiento de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, Ing. Carlos Alberto Arias Checa manifiesta que durante el periodo 2014, no han habido operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII) que reportar a la Unidad de Análisis Financiero UAF, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII, Artículo 12 del Instructivo.

**29.-** El Oficial de Cumplimiento de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, Ing. Carlos Alberto Arias Checa dice que ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo XI, Artículo 25 del Instructivo, respecto a las consultas periódicas que debe hacer en la página web institucional de la Unidad de Análisis Financiero UAF, para realizar el cruce de información de sus clientes.

**30.-** La empresa como no administra fondos de terceros, no ha tenido la obligación de conformar **el Comité de Inversiones**, según lo dispuesto en el Artículo 106 de la Ley de Mercado de Valores.

**31.-** La empresa VIAMATICA S.A., fue contratada para que elabore el proceso de implementación del software MURANO, en lo que se refiere a Procesos de Monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte para la aplicación de la normativa, por lo que al final del periodo se le ha efectuado dos pagos por **$**4.900,00**,** cada uno.

**32.-** Por la misma razón de cumplimiento, adquirió a la empresa Equimetal S.A. un equipo informático por un valor de $1.884,00.

**33.-** En el periodo 2014 la empresa administró los siguientes Fideicomisos, de los cuales 29 fueron nuevos:

- De administración 83
- De Garantía 68
- Inmobiliarios 14
- Encargos Fiduciarios 3

**34.-** En valores monetarios podemos resumir lo siguiente:

- Total de Patrimonios Administrados $268.308.759,44
- Total de Activos Administrados 350.047.319,16

**35.-** la empresa administró varios proyectos inmobiliarios en el que se desarrollaron 6.502 unidades equivalentes a $311.490.624,52 de ventas administradas.

**36.-** El 20 de Octubre del 2014 portando la credencial N°SCV.INMV.DNC-SBCVAFDV.14151, firmada por el Ab. Rafael Balda Santistevan, Intendente Nacional de Mercado de Valores, comparecieron en las oficinas administrativas de la compañía La Eco. Nelly Camba Intriago e Ing. Daniel Alejandro Castro para efectuar la revisión de la Estructura Integral Orgánica, Funcional, Operativa, Legal y Financiera de la actividad de la empresa.

Al respecto la administración y el personal administrativo proporcionó la documentación e información que fuera solicitada y revisada por los mencionados funcionarios, quienes en el proceso de revisión fueron realizando ciertas recomendaciones y que fueran expuestas en el Informe elaborado a fines del año 2014 y que se implementarán partir del periodo 2015.

**37.-** La administración de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario.

**38.-** La administración de la empresa considera que las nuevas Normas Internacionales de Información Financieras, modificaciones e interpretaciones emitidas a partir de los años 2013 y 2014, no han modificado la preparación de los Estados.

**39.-** Los Estados financieros preparados y presentados por el Ing. José Barona Coloma, reflejan confiablemente la situación financiera de la Compañía **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,** al 31 de Diciembre del 2014.

**40.-** La empresa en el presente periodo, generó ingresos por **$566.645,81** y egresos por **$534.545,14**, y ha arrojado una utilidad operacional de USD. **$32.100,67,** de acuerdo a los Balances en NIFF. Realizada la respectiva conciliación tributaria, se desprende que la utilidad líquida de la empresa de la empresa es de $53.140,56; la participación del 15% a los Trabajadores es de $6.977,32 y el Impuesto a la Renta de Sociedades es de $11.588,41.

**41.-** La compañía al cierre del ejercicio 2014, tiene **Activos por USD$408.741,77, Pasivos por USD$90.997,89** y un **Patrimonio Neto de USD$317.743,88.**

**42.-** En el periodo 2014 no existen transacciones con partes relacionadas, ni eventos que afecten la presentación de los Estados Financieros.

**43.-** En las Notas Explicativas a los Estados Financieros elaboradas por el Ing. José Barona Coloma, se comenta ampliamente sobre las diferentes cuentas de los Estados Financieros y su incidencia en los aspectos contables, tributarios y financieros.

**44.-** La administración y el Oficial de cumplimiento, manifiestan que a través de la Asesora legal de la empresa han tomado conocimiento de las disposiciones legales promulgadas en el periodo, especialmente las siguientes:

- **Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil,** publicada en el Suplemento del Registro Oficial N°249 del 20 de Mayo del 2014;

- Resolución SCV.DSC.14.009, del 30 de Junio del 2014, publicada en el Registro Oficial N°292 del 18 de Julio del 2014, mediante la cual se expide las **NORMAS DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

- Resolución N°UAF-DG-SO-001 del 27 de Mayo del 2014, publicada en el Registro Oficial N°283 del 7 de Julio del 2014, mediante la cual se expidió el **INSTRUCTIVO PARA LA PREVENCION DE LOS DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS (PERSONAS JURIDICAS) A INFORMAR A LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF).**

- Resolución N°UAF-DG-SO-003 del 21 de Julio del 2014, publicada en el Registro Oficial N°331 del 11 de Septiembre del 2014, mediante la cual se expidió la reforma al **INSTRUCTIVO PARA LA PREVENCION DE LOS DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS (PERSONAS JURIDICAS) A INFORMAR A LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF).**

- **Resolución N°SCV-DNCDN-14-014 del 13 de Octubre del 2014,** de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial N°371 del 10 de Noviembre del 2014, mediante la cual se expidió el **REGLAMENTO SOBRE JUNTAS GENERALES DE SOCIOS Y ACCIONISTAS DE LAS COMPAÑÍAS DE RESPONSABULIDAD LIMITADA, ANONIMAS, EN COMANDITA SIMPLE Y DE ECONOMÍA MIXTA.**

- **Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal,** publicada en el Suplemento del Registro Oficial N°405 del 29 de Diciembre del 2014, y su Reglamento publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N°407 del 31 de Diciembre del 2014.

**45.-** Se recomienda la permanente aplicación de lo dispuesto en el Manual de Control Interno para la Prevención de Lavado de Activos Y Financiamiento de Terrorismo y otros Delitos, el Código de Ética para Accionistas y Empleados y las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos para las compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, pues su cumplimiento es obligatorio conforme a las disposiciones legales vigentes.

Mi opinión en términos generales, es que la administración ha cumplido con las disposiciones establecidas en los estatutos sociales, en las Juntas de Accionistas, Ley de Compañías, Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros, Superintendencia de Compañías y Consejo Nacional de Valores y no ha transgredido alguna ley vigente en el país.

El presente Informe está respaldado con la documentación fuente que me fuera proporcionada por la administración, la misma que he revisado y que se encuentra en los diferentes archivos que mantiene la empresa.

Atentamente,

**CPA.GENARO BASTIDAS TORRES**
**COMISARIO PRINCIPAL**
RUC-0904042603001
RNC-14820
C.C.: Archivo