

Encargo Fiduciario Briana

Informe de los Auditores Independientes sobre Procedimientos
Convenidos

Al 31 de diciembre de 2018

Informe de los Auditores Independientes sobre Procedimientos Convenidos

A los Señores Constituyentes y Beneficiarios

Encargo Fiduciario Briana

Hemos realizado los procedimientos convenidos con la Administración del Encargo Fiduciario Briana y enumerados posteriormente, con respecto al cumplimiento de las regulaciones establecidas en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Nuestro compromiso fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA aplicables a trabajos con procedimientos convenidos.

Los procedimientos fueron realizados únicamente para evaluar el cumplimiento de las regulaciones establecidas en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y se resumen de la siguiente manera:

1. Obtuvimos la Escritura de Constitución del Encargo Fiduciario Briana y revisamos los principales aspectos contenidos en este documento: objeto del Contrato y reformas al mismo, integrantes del Encargo, aspectos generales, instrucciones a la Fiduciaria y derechos y obligaciones de la Fiduciaria.
2. Revisamos las instrucciones establecidas en el Contrato para la Fiduciaria y su correspondiente cumplimiento en el año 2018.
3. Conciliamos los movimientos efectuados en la cuenta del Encargo al 31 de diciembre de 2018.
4. Analizamos la conciliación bancaria y estados de cuenta del Encargo Fiduciario Briana al 31 de diciembre de 2018.
5. Envío de carta de confirmación a la institución financiera en la cual mantiene una cuenta bancaria el Encargo al 31 de diciembre de 2018.
6. Cumplimiento de las disposiciones establecidas por el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores para negocios fiduciarios.

Los resultados de los procedimientos convenidos se encuentran detallados en el Anexo 1 a este documento.

Debido a que los procedimientos antes mencionados no constituyen una auditoría, no expresamos ninguna opinión. La aplicación de dichos procedimientos no reveló situaciones en las transacciones y documentación examinada que se determinen como incumplimientos, en todos sus aspectos importantes, con relación a las regulaciones establecidas en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para conocimiento de la Administración del Encargo Fiduciario Briana; no debe utilizarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a terceros.

Este informe hace referencia únicamente al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Abril 29, de 2019
Quito, Ecuador

SERVILESMAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860



Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

ANEXO 1

Resultados de los Procedimientos Convenidos

1. Solicitar la Escritura de Constitución del Encargo Fiduciario Briana y proceder con la lectura y documentación de los aspectos relevantes.

Un resumen de las principales cláusulas de la Escritura de Constitución es como sigue:

Entidad que Reporta

El Encargo Fiduciario Briana fue constituido mediante contrato privado en la ciudad de Quito de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, el 31 de octubre de 2018. Con la finalidad de percibir por cuenta del Constituyente los valores que, por concepto de pagos de créditos hipotecarios, deberán realizar los clientes de las 19 casas, que forman parte de la primera etapa del Proyecto Inmobiliario Briana, con la finalidad de destinar los mismos al pago que debe realizar la Constituyente al acreedor.

La Constituyente además podrá entregar directamente al Encargo los recursos económicos que sean necesarios para el cumplimiento del presente Contrato.

Reforma

Con fecha 6 de marzo de 2019, se efectuó la Reforma al Contrato del Encargo a continuación un detalle de las principales reformas:

- Sustituir la cláusula “Objeto del Encargo e Instrucciones Específicas” por lo siguiente: Rendir cuentas de su gestión anualmente de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y, demás normas aplicables al Constituyente y al Acreedor.
- Sustituir la cláusula “Rendición de Cuentas” por la siguiente: La rendición de cuentas será realizada por Anefi de manera anual, conforme lo dispuesto en la Codificación de resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera”.
- Sustituir la cláusula “Legislación Aplicable” por: La ejecución del Encargo se regula por las disposiciones que consten en la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento, en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros y en general por las demás normas y disposiciones aplicables a la materia.
- Sustituir la cláusula “Contratación de un Auditor Externo” por: Toda vez que el Encargo, recibe flujos distintos de los Constituyentes por el derecho de cobro aportado al Encargo. La Fiduciaria deberá contratar una firma auditora externa inscrita en el Catastro Público de Mercado de Valores, para realizar procedimientos acordados en los que la auditora se pronuncie, sobre los aportes, recursos dinerarios recibidos por la Fiduciaria y el cumplimiento de las instrucciones impartidas en el Contrato”.

Integrantes del Encargo

Constituyente: Se entenderá como tal a la compañía Casinmobiliaria Cía. Ltda.

Beneficiario: Es la propia Constituyente, el Encargo tendrá por objeto cancelar por cuenta y orden de la Constituyente las obligaciones que mantenga con el Acreedor de conformidad con los términos y condiciones del Contrato.

Acreedor: Se entenderá como tal al Banco General Rumiñahui S. A. hasta por el monto de obligación cuyo pago se encuentra atado al Contrato, a quien se le podrá denominar también simplemente como el Banco.

Fiduciaria: Es la compañía Anefi S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Aspectos Generales del Encargo

El Encargo tiene por objeto percibir por cuenta de la Constituyente los valores por concepto de pagos de créditos hipotecarios, deberán realizar los clientes de las 19 casas, que forman parte de la primera etapa del Proyecto Inmobiliario "Briana", con la finalidad de destinar los mismos pagos que deben realizar el Constituyente al acreedor.

El flujo del Encargo son los valores que tiene derecho a percibir el Constituyente provenientes del pago final que deban efectuar sus clientes por medio de créditos hipotecarios. Se entenderá inicialmente como flujos, los valores que tiene derecho a recibir el Constituyente de los contratos de comercialización y las compraventas de las 19 casas que forman parte de la primera etapa del Proyecto Inmobiliario "Briana". En el futuro podrán ingresar nuevos flujos para lo cual bastará un acta firmada por el Constituyente y la Fiduciaria en el cual ingresen nuevos flujos que deberán contar con aprobación del acreedor.

Derechos de la Fiduciaria

- Cobrar a la Constituyente las sumas que tenga derecho percibir por concepto de honorario, comisiones, repetición de pagos efectuados por cuenta del Encargo, pagos de impuestos, tasas o contribuciones y en general otros gastos, conforme a lo establecido en el Contrato, inclusive aquellos gastos debidos a la insuficiencia de recursos en la cuenta que permitan cumplir los pagos a favor del banco.
- Requerir del banco información sobre el estatus de los créditos concedidos a favor de la Constituyente.
- Exigir a la Constituyente el cumplimiento de todas las obligaciones de conformidad al Contrato.
- Los demás establecidos por la Ley y el Contrato.

Obligaciones de la Fiduciaria

- Administrar los recursos y el flujo de dinero provenientes de los aportes realizados en el Encargo Fiduciario.
- Cumplir con las instrucciones impartidas en el Contrato.

- Manejar los recursos entregados en administración en forma confidencial. La Fiduciaria guardará la debida reserva y sigilo sobre las instrucciones del Constituyente y el manejo del Encargo, salvo las excepciones establecidas en la Ley.
- Actuar con honradez y prudencia, administrando diligentemente los recursos del Encargo.
- Entregar a los Constituyentes un reporte mensual contable de ingresos y egresos que realice el Encargo.
- Entregar al Constituyente la rendición final de cuentas previo a la terminación del mismo.
- Comunicar al Constituyente sobre cualquier hecho o información relevante relacionada al Encargo, el momento en que ocurra o desde que tuviera información al respecto.
- Cumplir con las demás obligaciones y los derechos establecidos en la Ley y en el Contrato.

2. Verificar el cumplimiento de las Instrucciones de la Administración Fiduciaria.

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Notificar conjuntamente con la Constituyente al Banco General Rumiñahui, informándole que por medio del Encargo, se otorga un poder amplio y suficiente a la Fiduciaria, para que esta sean la única firma autorizada dentro de la cuenta del Encargo, cuyo número es 8271396800, para realizar retiros y transferencias dentro de la misma.	Si cumple			
La Fiduciaria tendrá el más amplio poder para suscribir todos los documentos con el banco, con el objeto de dar cumplimiento a lo indicado en el literal a) y para la obtención de una clave adicional, para poder consultar a través de cualquier medio, incluso tecnológico, los movimientos de la cuenta 8271396800 y en general para requerir de la cuenta del Encargo Fiduciario toda la información que requiera para dar cumplimiento con las instrucciones dadas.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Briana
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Recibir el aporte inicial de US\$500 dólares de los Estados Unidos de América, por parte de la Constituyente, con la cual se conformará el fondo de gastos del Encargo y el cual deberá ser repuesto cuando este haya disminuido al valor de US\$250 dólares de los Estados Unidos de América.	Si cumple			
Recibir de la Constituyente copia de los 11 contratos de comercialización y/o compraventas suscritos con sus clientes antes de la constitución del Encargo Fiduciario, de los inmuebles ubicados en la primera etapa del Proyecto Inmobiliario denominado Briana, según detalle de ventas Anexo 1, con el fin de verificar los flujos que deben ingresar al encargo a partir de la constitución del mismo.	Si cumple			
Notificar por escrito, al Banco General Rumiñahui S. A. como Acreedor, informándole que todo pago que la Constituyente deba realizar a dicha institución, serán realizados por cuenta y orden de la Constituyente por el Encargo Fiduciario "Briana", siempre y cuando las tablas de pago, debidamente firmadas por la Constituyente sean entregadas a la Fiduciaria.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Briana
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Recibir de la Constituyente una carta de notificación, a los 11 clientes detallados en el Anexo 1, que hayan suscrito contratos de comercialización y/o compraventas antes de la constitución del Encargo Fiduciario, respecto de la constitución del mismo y de su irrevocabilidad, informándoles que todos los pagos que deban realizar a la orden de la Constituyente por la adquisición de las unidades de vivienda ubicadas en la primera etapa del Proyecto Inmobiliario denominado "Briana", se efectuarán a futuro únicamente mediante depósito a la cuenta del Encargo.	Si cumple			
Recibir por parte de la Constituyente, dentro de los cinco días hábiles posteriores a su celebración, copias de los contratos de comercialización y/o compraventas, realizadas a partir de la constitución del Encargo y verificar que se requiera que el pago sea realizado a la cuenta del Encargo.	Si cumple			
La Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Encargo por cada bien inmueble.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Briana
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Los flujos recibidos serán destinados de acuerdo al siguiente orden de prelación: Al pago de los honorarios de la Fiduciaria si éstas se encontraran impagos.	Si cumple			
A la provisión necesaria para el pago al Acreedor, según tabla de amortización que deberá ser entregada al Encargo.			No aplica	
A la reposición del fondos de gastos si este hubiese disminuido de su monto base.	Si cumple			
El saldo será entregado a favor de la Constituyente a la cuenta que para el efecto instruya a la Fiduciaria.			No aplica	
Con los flujos provisionados para el pago al Acreedor, proceder por cuenta y orden de la Constituyente a cancelar las operaciones cuyo pago están atadas al Encargo en las fechas que correspondan según la tabla de amortización entregada.	Si cumple			
En caso de que el Encargo no dispusiere de los fondos necesarios para cancelar las obligaciones, a favor del banco, y a favor de la Fiduciaria, notificará de inmediato el particular a la Constituyente y al Acreedor, para que la Constituyente proporcionen los recursos correspondientes, dentro de los siguientes ocho días calendario a partir de la notificación de la Fiduciaria.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Briana
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
En el evento que el cliente de la Constituyente diere por terminado un contrato de comercialización y/o compraventa, la Constituyente deberá comunicar por escrito tal particular a la Fiduciaria, para realizar los registros correspondientes dentro del inventario. La Fiduciaria tomará nota de los valores aportados hasta la fecha y que hayan sido destinados ya al pago de obligaciones al Acreedor, para que con el nuevo contrato de comercialización y/o compraventa esos valores sean devueltos a la Constituyente.			No aplica	La Fiduciaria no recibió ningún desestimiento de los contratos de comercialización y/o compraventa.
Toda vez que el presente Encargo, recibe flujos distintos de los Constituyentes por el derecho de cobro aportado al Encargo. La Fiduciaria deberá contratar una firma auditora externa inscrita en el Catastro Público de Valores, para realizar procedimientos acordados en los que la auditora se pronuncie, sobre los aportes y recursos dinerarios recibidos por la Fiduciaria y las instrucciones impartidas en el Contrato.	Si cumple			Cláusula modificada conforme Reforma del 6 de marzo de 2019. Contratación de los servicios de auditoría de conformidad con el Contrato de Auditoría de fecha 28 de enero de 2019.
La Fiduciaria entregará a la Constituyente, mediante correo electrónico un reporte mensual de los ingresos y egresos que el Encargo efectúe derivado de las instrucciones impartidas en el presente instrumento.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Briana
 Procedimientos Especificos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Rendir cuentas de su gestión anualmente de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, "Ley de Mercado de Valores" y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y, demás normas aplicables a la Constituyente y al Acreedor."			No aplica	Cláusula modificada conforme Reforma del 6 de marzo de 2019. Para el año 2018, la Administración no se encuentra obligada a presentar esta información debido que la constitución del Encargo fue el 31 de octubre de 2018 y esta información debe presentarse anualmente. La Administración de la Fiduciaria, nos informó presentará el informe de rendición de cuentas en noviembre de 2019 con corte a octubre.
Las demás establecidas en el presente instrumento y en la Ley.	Si cumple			

3. Conciliar los movimientos efectuados en la cuenta del Encargo al 31 de diciembre de 2018.

Un detalle de las transacciones efectuadas en la cuenta del Encargo al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

Movimiento de la cuenta bancaria del Encargo	2018
Saldo inicial al 8 de noviembre de 2018	3
Aportes de flujo	46.500
Pagos efectuados por el Encargo	(46.442)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	61

4. Requerir la conciliación bancaria y el estado de cuenta del Encargo Fiduciario Briana al 31 de diciembre de 2018 y efectuar las revisiones correspondientes.

A la fecha de nuestra revisión, la conciliación bancaria no presenta diferencias con los estados financieros al 31 de diciembre de 2018; los cuales revelan un saldo en bancos de US\$61.

Adicionalmente, no se evidenciaron partidas conciliatorias que requieren ser reportadas.

5. Envío de carta de confirmación a la institución financiera en la cual mantiene una cuenta bancaria el Encargo al 31 de diciembre de 2018.
- Con fecha 18 de abril de 2019, hemos recibido la respuesta a la carta de confirmación enviada al Banco General Rumiñahui con un saldo en la cuenta de ahorros por US\$61.
6. Verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Ley de Mercado de Valores.

Cumplimientos Regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, a continuación, se detallan los cumplimientos realizados por la Administración del Encargo:

Regulación	Cumplimiento
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Encargo.	Cumplida
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato.	Cumplida
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	De acuerdo a los procedimientos de auditoría realizados, no se han presentado hechos o situaciones que impidan el desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

Recomendaciones

- Mantener un control exhaustivo de los depósitos y/o abonos recibidos de los prominentes compradores para garantizar el cumplimiento del objeto del Encargo.

* * * * *