

**Encargo Fiduciario Edificio Morante**

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 Edificio Morante**

Hemos realizado los procedimientos convenidos con la Administración del Encargo Fiduciario Edificio Morante 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 Edificio Morante y revisamos los principales aspectos contenidos en este documento: objeto del Contrato, 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 Edificio Morante 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 Edificio Morante; 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

*SERVICIOS MAAS 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 Edificio Morante 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 Edificio Morante 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 16 de febrero de 2018.

El Encargo representado por la Fiduciaria, tiene por objeto:

- Percibir por cuenta de los Constituyentes, los valores a los cuales tienen derecho a recibir producto de la comercialización de las unidades habitacionales, con el objeto de que dichos flujos sean destinados para el desarrollo del Proyecto. Para tales efectos, los Constituyentes deberán instruir expresamente a los prominentes compradores que todos los pagos que se realicen en virtud de dichos contratos, sean realizados mediante depósito a la cuenta del Encargo, lo cual también deberá comprender los pagos que sean realizados a través de los créditos o financiamiento que sean otorgados a favor de los clientes por parte de las entidades financieras públicas o privadas.
- Los Constituyentes además podrán entregar directamente al Encargo los recursos económicos que sean necesarios para el cumplimiento del Contrato.

#### Integrantes del Encargo

Los Constituyentes del Encargo son Señor Alejandro Vinicio Cáceres Novillo y Señora María Silvana Patricia Benítez Santos y la Administradora es Anefi S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Cabe mencionar que el Fiduciario llevará a cabo gestiones de administración y coordinación más no de ejecución directa del desarrollo del proyecto.

#### Aspectos Generales del Encargo

El Encargo tienen por objeto percibir por cuenta de los Constituyentes, los pagos a los cuales tiene derecho a recibir producto de la comercialización de las unidades habitacionales del Proyecto, con el objeto de destinarlos a la construcción del Edificio Morante. En consecuencia, el Encargo Fiduciario servirá como receptor de los recursos económicos y ejecutor de ciertas instrucciones conforme las instrucciones del Contrato.

Para tales efectos, los Constituyentes deberán instituir expresamente a los prominentes compradores y/o compradores que todos los pagos que se realicen en virtud de dichos contratos, sean realizados mediante depósito a la cuenta del Encargo, lo cual también deberá comprender a los pagos que sean realizados a través de los créditos o financiamiento que sean otorgados a favor de dichos clientes por parte de las entidades financieras públicas o privadas. Los Constituyentes además podrán entregar directamente al Encargo los recursos económicos que sean necesarios para el cumplimiento del Contrato.

Los flujos que recibirá el Encargo, provienen de los pagos realizados en virtud de las promesas de compra y venta de las unidades habitacionales del Proyecto Edificio Morante y demás valores y recursos aportados por los Constituyentes. El proyecto inmobiliario denominado "Edificio Morante" está ubicado en la Urbanización La Primavera, calle Alberti No.12 y Miguel Angel.

El Constructor es la compañía Beton Engel Construcciones S. A. contratada por los Constituyentes para el desarrollo del mencionado Proyecto; que constituyen cada uno de los departamentos, bodegas y parqueaderos que forman parte del proyecto inmobiliario denominado "Edificio Morante".

La Fiduciaria deberá aperturar una cuenta de ahorros a orden del Señor Alejandro Vinicio Cáceres Novillo en el Banco Pichincha C. A. En la cual la única firma autorizada será la del representante de la Fiduciaria o de las personas designadas por este, siendo de esta manera las condiciones de giro de la cuenta, movimientos, pagos y demás, así como su cancelación, instruidas exclusivamente por la Fiduciaria.

#### Derechos de la Fiduciaria

- Cobrar a los Constituyentes las sumas a las que tenga derecho a percibir por concepto de honorarios, comisiones, repeticiones de pagos efectuados por cuenta del Encargo, pago de impuestos, tasas o contribuciones y en general otros gastos si fueren del caso, conforme a lo establecido en el Contrato.
- Exigir a los Constituyentes el cumplimiento de todas las obligaciones que contraen por medio del Contrato.
- Las demás establecidas en la Ley y este Contrato.

#### Obligaciones de la Fiduciaria

- Administrar los recursos y el flujo de dinero.
- 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 de los Constituyentes 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.
- Comunicará los Constituyentes sobre cualquier hecho o información relevante relacionada al Encargo, el momento en que ocurra desde que tuviera información al respecto.
- Cumplir con las demás obligaciones y los derechos establecidos en la Ley y en el Contrato.

Encargo Fiduciario Edificio Morante  
 Procedimientos Convenidos  
 Al 31 de diciembre de 2018

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

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
La Fiduciaria como representante del Encargo Fiduciario Edificio Morante abrirá una cuenta de ahorros por cuenta y orden del Señor Alejandro Vinicio Cáceres Novillo en el Banco Pichincha C. A. en la cual la única firma autorizada será la del representante de la Fiduciaria o de las personas que ésta designare; y se depositarán en ellas todos los recursos que reciba en virtud del Contrato.	Si cumple			
La Fiduciaria tendrá el más amplio poder para suscribir todos los documentos con el Banco Pichincha C. A. para la obtención de una clave adicional, para poder consultar a través de cualquier medio, incluso tecnológico, los movimientos de la cuenta de Encargo Fiduciario y en general para requerir de la cuenta del Encargo toda la información que requiera para dar cumplimiento con las instrucciones dadas.	Si cumple			
Una vez que los Constituyentes hayan asignado a los encargados de la comercialización del Proyecto, deberán notificar a las mismas la constitución del Encargo Fiduciario y de la instrucción irrevocable dada por los Constituyentes, para que el mismo reciba por cuenta y orden de estos los recursos producto de la comercialización de las Unidades Habitacionales del Proyecto Edificio Morante.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Edificio Morante  
 Procedimientos Convenidos  
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Suscribir conjuntamente con uno de los Constituyentes una carta de notificación a cada uno de los clientes y que hayan suscrito promesas de compraventa y/o reservas con anterioridad al Contrato, respecto de la constitución del Encargo y de su irrevocabilidad, informándoles que el pago por la adquisición de las unidades habitacionales se efectuará a futuro únicamente mediante depósito a la cuenta o cuentas del Encargo.	Si cumple			
Los recursos recibidos para conformar el Fondo de Gastos serán mantenidos por cuenta y orden del Señor Alejandro Vinicio Cáceres Novillo en el Fondo CP-01, mientras los mismos no sean destinados para gastos del Encargo.	Si cumple			
Los recursos recibidos producto de la comercialización de las unidades habitacionales serán destinados al siguiente orden de prelación: - Reposición del Fondo de Gastos si este hubiere disminuido a US\$500 - Al pago de los honorarios de la Fiduciaria cuando estos se encontraran impagos. - Al pago de facturas al Constructor de acuerdo al presupuesto entregado y siempre y cuando se cuente con el visto bueno del Fiscalizador. Pudiendo entregarse un fondo de gastos inicial previa instrucción de uno de los Constituyentes, fondo que deberá ser justificado previo a cualquier pago o fondo adicional. - Al pago de las facturas que el Fiscalizador presente a los Constituyentes, siempre y cuando se cuente con la aceptación de uno de los Constituyentes. - A la entrega de recursos al Constituyente, siempre y cuando se haya culminado los pagos a proveedores y se cuente con el acta entrega recepción de las obras con el visto bueno del Fiscalizador; y/o cuente con recursos que aseguren el 100% de los pagos o gastos presupuestados.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Edificio Morante  
 Procedimientos Convenidos  
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
A requerimiento de los Constituyentes recibir en custodia las garantías entregadas por el Constructor.	Si cumple			
A partir de la constitución del Encargo, se deberá recibir de los Constituyentes y Comercializadora, de manera semanal, las copias de los contratos de reservas, promesas de compraventa y compraventas realizadas y verificar que en las mismas se requiera que los pagos sean realizados a la cuenta que para el efecto aperture el Encargo para recibir los recursos.	Si cumple			
La Fiduciaria podrá requerir a la Comercializadora y Constituyentes, toda la información relacionada a los pagos realizados por los prominentes compradores. Esto con el propósito de verificar que los ingresos que percibe el Encargo se realicen de acuerdo a información veraz. En el evento de que la información no coincida con los ingresos reales de los pagos que realicen los prominentes compradores, la Fiduciaria contactará de inmediato con los Constituyentes, informando tal novedad. Sea como fuere Anefi no se responsabiliza por la validez o certeza de las cifras que los Constituyentes o Comercializadora les provea e incluso tampoco asume responsabilidad en el evento que los Constituyentes o Comercializadoras se negaren a entregar información que la Fiduciaria pueda requerir.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Edificio Morante  
 Procedimientos Convenidos  
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
En el evento que los Constituyentes dieren por terminado un contrato de reserva y/o promesa de compraventa de las unidades que forman parte del Proyecto, el Constituyente o Comercializadora deberán comunicar por escrito tal particular a la Fiduciaria, dentro del plazo de 48 horas; ante lo cual la Fiduciaria verificará los valores efectivamente recibidos con cargo a dicho cliente y serán transferidos de acuerdo a instrucciones dadas previa la entrega de resciliación o terminación correspondiente en un plazo de 48 horas, siempre y cuando el Encargo cuente con los recursos líquidos suficientes para hacerlos.			No aplica	No tenemos conocimiento que se haya dado por terminado un contrato de reserva y/o promesa de compra venta.
Invertir por instrucciones y por cuenta y orden de los Constituyentes en forma temporal, en una institución financiera hasta la totalidad de los recursos dinerarios disponibles que ingresen en la cuenta del Encargo, en tanto dichos recursos no se requieran para realizar los pagos comprometidos conforme lo dispuesto en el Contrato.	Si cumple			
La Fiduciaria contratará al Fiscalizador designado por uno de los Constituyentes, contratación que se realizará por cuenta y orden de los Constituyentes y quien tendrá a su cargo el revisar la verificación del cumplimiento técnico y calidad de obra en virtud del presupuesto de obra entregado.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Edificio Morante  
 Procedimientos Convenidos  
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
La Fiduciaria entregará a los Constituyentes un reporte mensual de los ingresos y egresos que el Encargo efectúe derivado de las instrucciones impartidas en el Contrato.	Si cumple			
Rendir cuentas de su gestión anualmente de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política Monetaria y Financiera y demás normas aplicables a los Constituyentes.	Si cumple			
Las demás establecidas en el Contrato y en la Ley.	Si cumple			

3. Conciliar los movimientos efectuados en la cuenta bancaria 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 16 de febrero de 2018	-
Aportes recibidos por el Encargo	337.614
Pagos efectuados por el Encargo	(313.430)
Ingresos financieros	19
Costo financiero	(79)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>24.124</b>

4. Requerir la conciliación bancaria y el estado de cuenta del Encargo Fiduciario Edificio Morante 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\$24.124.

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.

La Administración ha efectuado las gestiones con la entidad financiera Banco del Pichincha para la obtención de la confirmación de saldos del Encargo por el valor de US\$24.124.

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.

\* \* \* \* \*