

Encargo Fiduciario Mumbai Life

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 Mumbai Life

Hemos realizado los procedimientos convenidos con la Administración del Encargo Fiduciario Mumbai Life 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 Mumbai Life 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 Mumbai Life 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.

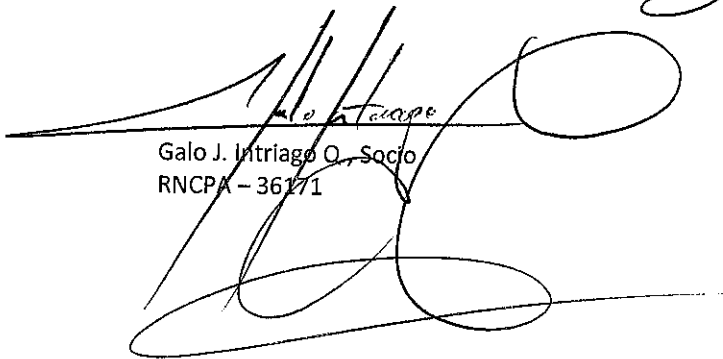
Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para conocimiento de la Administración del Encargo Fiduciario Mumbai Life; no debe utilizarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a terceros.

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 22, de 2019
Quito, Ecuador

SERVICIOS MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860



Galo J. Intriago O., Socio
RNCPA - 36171

ANEXO 1

Resultados de los Procedimientos Convenidos

1. Solicitar la Escritura de Constitución del Encargo Fiduciario Mumbai Life 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 Mumbai Life fue constituido mediante contrato privado en la ciudad de Guayaquil de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, el 22 de agosto de 2016. Con la finalidad de percibir de cada Constituyente Adherente los recursos dinerarios en montos y plazos comprendidos a entregar en cada contrato de Adhesión y mantenerlos en la cuenta del Encargo hasta el cumplimiento del punto de equilibrio o el plazo establecido por la fiduciaria por cuenta y orden de cada Constituyente Adherente entregará los recursos existentes a favor de los Beneficiarios en los términos y condiciones estipuladas en el Contrato de Constitución.

Adicionalmente, que la Fiduciaria tenga bajo su administración los recursos económicos provenientes de los aportes directos que realicen los Constituyentes Adherentes y sean destinados de acuerdo a instrucciones dadas en el Contrato.

Mediante comunicación de fecha 3 de marzo de 2018, la Constituyente y Beneficiario 2 solicitaron a la Fiduciaria se realice una reforma parcial al Contrato; estas modificaciones han sido incluidas en las instrucciones a la Fiduciaria y cláusulas del Contrato.

Integrantes del Encargo

El Constituyente y/o Beneficiario 1 del Encargo es la compañía Inmobiliario Ocho Ochoin Cía. Ltda. y el Beneficiario 2 es la compañía Publielite S. A. 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 objeto del Encargo es que la Fiduciaria perciba de cada Constituyente Adherente los recursos dinerarios en los montos y plazos comprometidos a entregar en cada contrato de adhesión y mantenerlos en la cuenta del Encargo hasta el cumplimiento del punto de equilibrio o plazo establecido en el Contrato de Constitución del Encargo.

La cuenta que el Encargo aperturará en una institución financiera del sistema nacional autorizada por la Superintendencia de Bancos, deberá tener una calificación de al menos AA+. En la cuenta se depositará el dinero que recibirá el Encargo por parte de cada uno de los Constituyentes o Adherentes.

El punto de equilibrio se alcanzará cuando se asegure el ingreso de flujos por la suma de ocho cientos mil dólares de los Estados Unidos (US\$800.000).

El plazo de este Encargo es el tiempo establecido para el cumplimiento del punto de equilibrio, consistente en 18 meses contados a partir de la constitución del Encargo.

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 del Encargo.
- 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 por la Constituyente.
- 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.
- Cumplir con las demás obligaciones y los derechos establecidos en la Ley y en el Contrato.

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 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 aperturará una cuenta de ahorros en el Banco de la Producción S. A. Produbanco, en la cual la única firma autorizada es la del representante de la Fiduciaria o de las personas que esta designe y en la que se depositarán todos los recursos que reciba en virtud del presente instrumento.	Si cumple			
Recibir por parte del Constituyente la suma de Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000,00), recursos que servirán para abrir la cuenta y gastos operativos de constitución del Encargo.	Si cumple			
Suscribir los contratos de Adhesión con cada uno de los Constituyentes Adherentes, de acuerdo a los lineamientos dados por el Constituyente.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
<p>Recibir los flujos a ser entregados por cada Constituyente Adherente desde la fecha de suscripción de cada contrato de adhesión, de acuerdo a los plazos y montos establecidos, y registrarlos en el Encargo dentro de una cuenta individual a nombre de cada Constituyente Adherente. Para el efecto cada Constituyente Adherente, deberá entregar el dinero mediante transferencia o depósito a la cuenta del Encargo Fiduciario, adicionalmente deberá remitir a la Fiduciaria la evidencia del depósito o transferencia que hubiera realizado, con el respectivo detalle a fin de que la Fiduciaria pueda efectuar el registro correspondiente. De igual forma, si por cualquier razón, el Constituyente y/o el Beneficiario dos llegaren a recibir dinero directamente de los Constituyentes Adherentes en virtud de los Contratos después de la firma de los respectivos contratos de Adhesión, deberá entregarlos a la Fiduciaria dentro del plazo máximo de 48 horas de recibirlos. En el evento no consentido que las compañía Inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda. o Publielite S.A. no cumplan con esta obligación serán los únicos responsables de los daños o perjuicios que pudieren causarse por tal motivo a los Constituyentes Adherentes, Fiduciaria o terceros, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar.</p>	SI cumple			

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Enviar con una periodicidad mensual a cada uno de los Beneficiarios un reporte de los recursos recibidos por el Encargo.	Si cumple			
De considerarlo necesario, la Fiduciaria contratará el servicio de Cash Management con el banco donde se apertura la cuenta del Encargo Fiduciario, para la recepción de recursos, para el efecto tiene las más amplias facultades para suscribir los documentos necesarios.			No aplica	Durante el periodo de revisión no fue requerido el servicio de Cash Management.
Contratar auditoría externa, en caso de que así lo provea la Ley.	Si cumple			Contratación de los servicios de auditoría de conformidad con el Contrato de fecha 14 de septiembre de 2018.
Una vez que el Encargo Fiduciario, tenga adhesiones que aseguren un flujo de al menos US\$800.000, o se logren canjes o una combinación de los antes mencionados, con lo que se garantiza el cumplimiento del punto de equilibrio del Proyecto, el Encargo entregará al Constituyente el dinero necesario para la construcción del Proyecto de acuerdo al avance de obra, el mismo que debe tener el visto del Fiscalizador para la entrega de recursos en caso de tratarse de costos indirectos, serán entregados previa autorización de los Constituyentes mediante correo electrónico.			No aplica	Cláusula modificada según Reforma del 6 de marzo de 2018. No aplica, debido que a la fecha de revisión el Encargo no ha logrado alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto.

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Una vez que el Constituyente haya demostrado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto, el presente Encargo procederá a entregar los flujos que ingresen al Encargo Fiduciario de acuerdo con las siguientes instrucciones:				
Hasta la suma de US\$800.000 serán entregados a favor del Beneficiario Uno, menos el valor de los canjes, mediante transferencia bancaria y una vez que se haya cumplido el siguiente procedimiento:				Cláusula modificada según Reforma del 6 de marzo de 2018.
La Fiduciaria deberá recibir del Constituyente, el cronograma valorado, el presupuesto del proyecto y el flujo de caja, los cuales deberán ser aceptados por el Beneficiario Dos.				
Para cada desembolso la Fiduciaria recibirá una orden de pago debidamente aprobada por el Fiscalizador, adjuntando la planilla y la documentación que respalde el desembolso, verificándose, para el efecto que corresponda al presupuesto aprobado o rubros del Proyecto.			No aplica	No aplica, debido que a la fecha de revisión el Encargo no ha logrado alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto.
La Fiduciaria deberá verificar que estos desembolsos estén registrados en el flujo y en el presupuesto.				
La Fiduciaria luego de la revisión de la firma del Fiscalizador, generará el comprobante de egreso y realizará el desembolso al beneficiario de la orden de pago y procederá con el archivo de la documentación.				

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
No se procesará ningún desembolso de dinero que no cuente con la aprobación respectiva del Fiscalizador.	Si cumple			
La Fiduciaria deberá verificar, a través del Constituyente y del Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto a ser entregados por el Constituyente, estén siendo cumplidos, para lo cual será necesario la presentación de informes mensuales del Fiscalizador y la gerencia del Proyecto. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a los Beneficiarios para que se tomen las medidas que correspondan.	Si cumple			
Una vez que se haya entregado a favor del Beneficiario Uno, la suma de US\$800.000, la Fiduciaria procederá a retener de cada recurso que ingrese a la cuenta del Encargo Fiduciario el 20% de los mismos, hasta alcanzar la suma de US\$332.500, suma de dinero que deberá ser entregado por cuenta y orden de la Constituyente al Beneficiario Dos, como pago del lote propiedad donde se desarrollará el Proyecto. Una vez que se haya cumplido con la provisión o entrega total de los recursos para el desarrollo del Proyecto, los valores que ingresen al Encargo, serán destinados de acuerdo al siguiente orden: * 50% a favor del Beneficiario Uno * 50% a favor del Beneficiario Dos				No aplica, debido que a la fecha de revisión el Encargo no ha logrado alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto.

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Cumplida la primera entrega de recursos, la Fiduciaria enviará una notificación a cada Constituyente Adherente, a las direcciones registradas a través de cada contrato de adhesión, mediante la cual informará que la Fiduciaria procederá a partir de esa fecha a entregar los recursos que sean transferidos al Encargo a favor de la Constituyente quien es Beneficiario Uno; para que este los destine al desarrollo del Proyecto.			No aplica	No aplica, debido que a la fecha de revisión el Encargo no ha logrado alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto.
Las entregas antes mencionadas podrán realizarse siempre y cuando se encuentren cancelados los honorarios y gastos de la Fiduciaria.			No aplica	No aplica, debido que a la fecha de revisión el Encargo no ha logrado alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto.
Para que la Fiduciaria considere canje y se de cumplimiento a las condiciones detalladas en el Contrato, deberá el mismo contar con el contrato de prestación de servicios suscrito con la Constituyente, es decir la compañía inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda.; y que el servicio haya sido prestado con la aceptación del Fiscalizador y este sea registrado en el rubro del presupuesto correspondiente.	Si cumple			
Rendir cuentas de su gestión con una periodicidad anual y a la finalización del Contrato.	Si cumple			

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
<p>En el evento que la compañía inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda. diere por terminado un contrato de adhesión por incumplimiento del respectivo Constituyente Adherente en el pago del precio en la forma pactada en el correspondiente contrato de adhesión, la Constituyente deberá comunicar por escrito tal particular a la Fiduciaria, la cual verificará si efectivamente el Constituyente Adherente no ha cumplido con su obligación de pago y entrega de los recursos directamente a la Fiduciaria. Si no puede comprobar tal situación por haber recibido la Fiduciaria la totalidad de los valores comprometidos hasta dicha fecha por el Constituyente Adherente en el contrato de adhesión, informará a la Constituyente que no procede tal terminación del contrato de adhesión. Si por el contrario la falta de cumplimiento en el pago si es comprobada por la falta de entrega a la Fiduciaria de la totalidad de los valores comprometidos hasta dicha fecha por el Constituyente Adherente en el contrato de adhesión, la Fiduciaria procederá a entregar al correspondiente Constituyente Adherente el dinero que la Fiduciaria hubiere recibido en su nombre en razón del contrato de adhesión, menos las multas a las que haya lugar, de acuerdo a lo establecido en dicho contrato de adhesión de ser estas aplicables, la cuales serán entregadas directamente a la compañía Inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda. Una vez hecha la entrega del dinero referido anteriormente, la Fiduciaria declarará terminado de pleno derecho el contrato de adhesión que corresponda.</p>	SI cumple			<p>Durante la vigencia del Encargo Fiduciario, el Señor Guillermo Torres en virtud de la suscripción del Contrato de Adhesión no cumplió con la entrega de los recursos en las fechas y montos pactados y dado que en dicho contrato de adhesión no se estipuló multas, se procedió con fecha 2 de octubre de 2018 con la devolución de recursos de acuerdo a requerimiento del cliente de fecha 28 de septiembre de 2018, por el valor de US\$8.946,40 (US\$8.980,00 menos US\$33,60 que corresponden a honorarios de liquidación del contrato de adhesión), lo cual fue aceptado por el Constituyente, con lo cual se declaró terminado de pleno derecho el Contrato de Adhesión.</p>

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Especificos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		Observaciones
	SI	NO	
Se aclara que en caso de existir cualquier multa establecida en el contrato de adhesión que la debe asumir la compañía Inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda., a favor del Constituyente Adherente, este último reclamará el pago de dicha multa directamente a la compañía Inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda. sin que el presente Encargo o la Fiduciaria tuvieran responsabilidad alguna al respecto.			No tenemos conocimiento de la existencia de multas.
En el evento de que un Constituyente Adherente y la compañía Inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda. decidan terminar por mutuo acuerdo un contrato de adhesión, el Constituyente Adherente que corresponda o la Constituyente remitirán a la Fiduciaria un documento suscrito por ambas partes en el que pondrán en conocimiento de ésta su decisión de terminar el contrato de adhesión. Recibido dicho documento, la Fiduciaria procederá a entregar al correspondiente Constituyente Adherente y a la compañía Inmobiliaria Ocho Ochoin Cía. Ltda., el dinero que la Fiduciaria hubiere recibido en razón del respectivo contrato de adhesión, de conformidad con las instrucciones que ambas partes harán constar en el referido documento escrito que remitirán a la Fiduciaria. Una vez hecha la entrega del dinero referido anteriormente, la Fiduciaria declarará terminado el pleno derecho del contrato de adhesión que corresponda.			No aplica, el Contrato no ha terminado.

Encargo Fiduciario Mumbai Life
 Procedimientos Específicos
 Al 31 de diciembre de 2018

Instrucciones de la Administración Fiduciaria	Cumplimiento		No aplica	Observaciones
	SI	NO		
Una vez que se haya dado cumplimiento a las instrucciones dadas por cada Constituyente Adherente, la Fiduciaria entregará una rendición final de cuenta a cada Constituyente Adherente, con la cual se declarará de pleno derecho la terminación el contrato de adhesión que corresponde.			No aplica	No aplica, el Contrato no ha terminado.
La Fiduciaria, tendrá el más amplio poder para suscribir todos los documentos necesarios para la obtención de una clave adicional, para poder consultar a través de medios electrónicos (Internet), los movimientos de las cuentas manejadas en virtud del Encargo Fiduciario que está aperturado.	Si cumple			
Las demás establecidas en el Contrato y en la Ley.	Si cumple			

- 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 1 de enero de 2018	-
Aportes Constituyentes Adherentes	8.980
Pagos efectuados por el Encargo	(8.946)
Ingresos financieros	17
Costo financiero	(1)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	50

- Requerir la conciliación bancaria y el estado de cuenta del Encargo Fiduciario Mumbai Life 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\$50.

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

- 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 26 de marzo de 2019, la Fiduciaria ha solicitado el cierre de la cuenta bancaria correspondiente al Encargo Fiduciario Mumbai Life por el valor de US\$50; estos valores serán restituidos a la cuenta del Constituyente.

- 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 efectuados por los Constituyentes Adherentes para el desarrollo del Proyecto.
- Controlar los recursos que percibe el Encargo para la obtención del punto de equilibrio del Proyecto de conformidad con los plazos establecidos en el Contrato. Es nuestra recomendación, en el caso de no alcanzar el punto de equilibrio en el plazo establecido, notificar de manera inmediata a los Constituyentes del Encargo este asunto.

* * * * *