

**ENCARGO FIDUCIARIO RIVOLI
(administrado por ANEFI S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS)**

**Informe sobre la aplicación de procedimientos
previamente convenidos relacionados con el
cumplimiento de las cláusulas del contrato de encargo
fiduciario**

Correspondiente al ejercicio terminado
al 31 de diciembre de 2018.

Contenido:

1. Informe de los auditores independientes sobre la aplicación de procedimientos previamente convenidos relacionados con el cumplimiento de las cláusulas del contrato de encargo fiduciario.....1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS RELACIONADOS CON EL CUMPLIMIENTO DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO

Al Representante Legal y Titulares Fiduciarios del
ENCARGO FIDUCIARIO RIVOLI (administrado por ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS)

1. Hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con ustedes, en base al contrato de constitución del Encargo Fiduciario Rivoli, en adelante "El Encargo", suscrito el 18 de Octubre de 2018, entre la señora Lola Verónica Banderas Garzón, Constituyente Uno, Esteban Gonzalo Vela Saa Constituyente Dos y La señora María Fernanda Rocha Ruiz, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS; únicamente con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
2. El Encargo representado por la Fiduciaria, tiene por objeto que la Fiduciaria reciba por cuenta y orden de la Constituyente Uno los pagos 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 Reservantes, Promitentes 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 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.

- 3.** Nuestro trabajo se llevó a cabo de conformidad con la Norma Internacional de Servicios Relacionadas 4400 (NISR), aplicable a trabajos bajo procedimientos previamente convenidos. La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos, es de exclusiva responsabilidad de los referidos usuarios del informe. Por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe, ni para ningún otro propósito.

- 4.** Los procedimientos previamente convenidos corresponden a la verificación del cumplimiento de las instrucciones por parte del Encargo Fiduciario Rivoli definidas en el contrato de constitución, las cuales se detallan a continuación:
 - 4.1** La Fiduciaria como representante del Encargo Fiduciario Rivoli abrirá una cuenta de ahorros por cuenta y orden de la señora Lola Verónica Banderas Garzón en el Banco de la Producción S.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 ella todos los recursos que reciba el Encargo.

 - 4.2** La Fiduciaria, tendrá el más amplio poder para suscribir todos los documentos con el Banco de la Producción S.A., para la obtención de una clave adicional, para poder consultar a través de cualquier medio, incluso tecnológico, los movimientos de la cuenta del Encargo en general para requerir de la cuenta del Encargo toda la información que requiera para dar cumplimiento con las instrucciones dadas.

 - 4.3** Una vez que el Constituyente Dos haya designado a las personas naturales o jurídicas encargadas de realizar la comercialización del Proyecto, notificará a las mismas de la constitución del presente 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 la Unidades Inmobiliarias del Proyecto Rivoli.

 - 4.4** Verificar en cada uno de los documentos de comercialización que se indique que el pago que deben realizar por la adquisición de las unidades habitacionales, se efectuará únicamente mediante depósito a la cuenta o cuentas que el Encargo aperture para tal efecto.

- 4.5** Recibir por parte del Constituyentes Dos la cantidad de mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América, recursos que servirán para aperturar la cuenta y con el cual se conformará el fondo de gastos suscribir los contratos de adhesión con cada uno de los Constituyentes Adherentes, de acuerdo a los lineamientos dados por el Constituyente.
- 4.6** A requerimiento del Constituyente Uno, recibir por parte del Constituyente Dos el valor de US\$ 50.000,00 cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América. y entregar dicho flujo a la Constituyente Uno como parte del pacto privado que mantienen los Constituyentes.
- 4.7** La Fiduciaria contratará por cuenta y orden del Constituyente Dos, al Fiscalizador designado por dicho Constituyente, y quien tendrá a su cargo el revisar la verificación del cumplimiento técnico y calidad de obra en virtud del presupuesto de obra.
- 4.8** Recibir la copia de entrega recepción de obras por parte de los Constituyentes con aceptación del Fiscalizador.
- 4.9** A partir de la constitución del presente Encargo, se deberá recibir de los Constituyentes o de la Comercializadora, de manera semanal, las copias de los contratos de reservas, promesas de compraventa y compraventas realizadas a partir de la constitución de presente Encargo y verificar que en las mismas se requiera que los pagos sean realizados a la cuenta que para el efecto apertura el Encargo para recibir los recursos.
- 4.10** Los recursos recibidos producto de la comercialización de las unidades inmobiliarias serán destinados al siguiente orden de prelación:
- 4.10.1** Reposición del fondo de gastos si este hubiere disminuido a mil dólares de los Estados Unidos de América.
- 4.10.2** Al pago de los honorarios de la Fiduciaria cuando estos se encontraren impagos.
- 4.10.3** Al pago de facturas que el Constructor deberá emitir a favor de la Constituyente Uno, de acuerdo al presupuesto entregado y siempre y cuando se cuente con el visto bueno del Fiscalizador en cuanto a los costos directos y con la instrucción del Constituyente Dos en cuanto a los costos indirectos. Pudiendo entregarse un fondo de gastos inicial previa instrucciones del Constituyente Dos, fondo que deberá ser justificado previo a cualquier pago o fondo adicional.

- 4.10.4** Al pago de las facturas que el Fiscalizador presente al Constituyente Dos, en los términos estipulados en el contrato de Fiscalización.
- 4.10.5** A la provisión necesaria para el pago del terreno, hasta por el monto de US\$ 987.180,75 provisión que se deberá realizar a partir del sexto mes de haber iniciado las obras por un monto de US\$ 50.000,00 mensual y que será entregada al Constituyente Uno.
- 4.11** Una vez que se haya culminado la obra y se haya suscrito el acta de entrega recepción definitiva de las obras, la fiduciaria procederá a entregar el valor provisionado para el pago del terreno a favor del Constituyente Uno, a cancelar o provisionar los valores necesarios para la liquidación del Encargo Fiduciario entregando los recursos existentes a favor del Constituyente Dos.
- 4.12** La Fiduciaria podrá requerir de la Comercializadora o de los Constituyentes, toda la información relacionada con los pagos realizados por los Promitentes Compradores. Lo anterior con el propósito de verificar que los ingresos que perciba el Encargo se realicen de acuerdo a información veraz. En el evento de que la información no coincida con los ingresos reales fruto de los pagos que realicen los Promitentes Compradores, la Fiduciaria contactará de inmediato con los Constituyentes, informándole 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 Comercializadora se negaren a entregar la información que la Fiduciaria pueda requerir.
- 4.13** En el evento que el Constituyente Uno diere por terminado un contrato de reserva y/o promesa de compraventa de las unidades que forman parte del Proyecto, el Constituyente Uno la Comercializadora deberán comunicar por escrito tal particular a la Fiduciaria, dentro del plazo de 48 horas de acaecido dicho particular, 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 máximo de 48 horas, siempre y cuando el Encargo cuente con los recursos líquidos para hacerlos.
- 4.14** La Fiduciaria entregará a los Constituyentes un reporte mensual de los ingresos y los egresos que el Encargo efectúe derivado de las instrucciones impartidas.

- 4.15** 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.
- 5.** Como resultado de la aplicación de los procedimientos previamente convenidos descritos anteriormente, observamos lo siguiente:
- 5.1** Con relación al numeral 4.1., verificamos que el Encargo mantiene una cuenta bancaria en el Banco de la Producción S.A. Produbanco.
- 5.2** Con relación a los numerales 4.2 observamos que la Fiduciaria tiene amplio poder para consultar por medios electrónicos los movimientos de la cuenta manejada en virtud del Encargo Fiduciario.
- 5.3** Con relación al numeral 4.3, 4.4, 4.9, 4.10, 4.12, 4.13 verificamos que el Encargo al 31 de diciembre de 2018, no ha realizado ninguna venta de unidades habitacionales y tampoco ha designado a las personas naturales o jurídicas encargadas de realizar la comercialización del Proyecto.
- 5.4** Con relación al numeral 4.5 verificamos que el Encargo recibió por parte del Constituyente Dos, la cantidad de mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América, el 19 de noviembre de 2018, según documento N° 37565225.
- 5.5** Con relación al numeral 4.6 verificamos que el Encargo recibió a requerimiento del Constituyente Dos, la cantidad de cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América, en dos pagos el 10 de diciembre de 2018 por el valor de \$ 20.000,00 y el 17 de diciembre de 2018 por el valor de \$ 30.000,00, según documentos N° 342222400 y 38397017 respectivamente.
- 5.6** Con relación al numeral 4.7, y 4.8 observamos que el Encargo aún no ha empezado el proceso de construcción por ende no ha designado aún al Fiscalizador.
- 5.7** Con relación al numeral 4.11, observamos que el Encargo fiduciario se constituyó el 18 de octubre de 2018 y al 31 de diciembre de 2018, no ha iniciado las obras de construcción por ende no ha provisionado ningún valor para el pago del terreno a favor del Constituyente Dos.


- 5.8 Con relación al numeral 4.14, observamos que el Encargo fiduciario al 31 de diciembre de 2018, no ha recibido instrucciones adicionales de parte del constituyente respecto a la inversión de los recursos disponibles en la cuenta del Encargo.
- 5.9 Con relación al numeral 4.15 observamos que el Encargo Fiduciario al 31 de diciembre de 2018, no ha entregado reportes mensuales de los ingresos y egresos de la cuenta que administra el Encargo a los Constituyentes ya que el Encargo se constituyó el 18 de octubre de 2018 y el informe de gestión anual lo deberá emitir el 18 de octubre de 2019.
6. Debido a que los procedimientos aplicados en este informe no constituyen una auditoría, un examen o una revisión de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), y dichos procedimientos aplicados no constituyen un examen sobre la eficacia del control interno sobre la cuenta sujeta a nuestra revisión, no expresamos opinión alguna sobre el **ENCARGO FIDUCIARIO RIVOLI (administrado por ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS)**, o de alguna cuenta o rubro contable relacionado con los mismos a la fecha de aplicación de los procedimientos descritos en el numeral 4 del presente informe.
7. Si hubiésemos efectuado procedimientos adicionales o si hubiéramos realizado una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), otros asuntos pudieran haber llamado nuestra atención, los que habrían sido informados a ustedes.
8. Este informe ha sido preparado únicamente para información y uso de ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y los Constituyentes del Encargo y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y no debe ser utilizado por quienes no han determinado los procedimientos y asumido responsabilidad por la suficiencia de los mismos para sus propios propósitos.

Quito, Ecuador.
18 de abril de 2019.

ABALT

**AUDITSOLUTIONS SOLUCIONES DE
AUDITORIA INTEGRAL CIA. LTDA.**

Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT.
RNAE: 823


Héctor Vizúete V.
Socio - Representante Legal