

FIDEICOMISOSUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

ESTADOS FINANCIEROS

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL
27 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Fiduciaria	-	Fiducia S.A.Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Suite Megaplaza. (En Liquidación)

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506
www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Suite Megaplaza (en liquidación), que comprenden el estado de situación financiera al 27 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de diciembre del 2018, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 27 de diciembre del 2018 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Suite Megaplaza (En Liquidación), de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de abril del 2019

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.
- Tal como se explica con más detalle en las Notas 1 y 3 a los estados financieros adjuntos, durante el 2018, el Fideicomiso Suite Megaplaza (En Liquidación) cumplió con el objeto para el cual fue constituido, y se inició el proceso de liquidación del Fideicomiso. Consecuentemente, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, liquidó el remanente del patrimonio del Fideicomiso, generando los impuestos correspondientes a pagar que se presentan en el estado financiero.
- En virtud de que el procedimiento de liquidación del Fideicomiso, establece la entrega de valores a los beneficiarios, los estados financieros adjuntos se presentan sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 27 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Revisar los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles
Guayaquil, 29 de abril del 2019

<p>comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.</p>
---	---

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, del Fideicomiso Suite Megaplaza, al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen con fecha 18 de abril del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si,

Al Representante Legal de
Fiducia S.A.Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de abril del 2019

individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles
Guayaquil, 29 de abril del 2019

hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

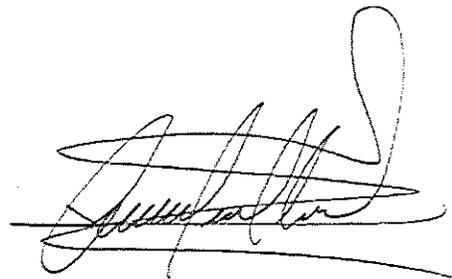
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el periodo terminado el 27 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Suite Megaplaza (En Liquidación), se emiten por separado.



Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 27 DE DICIEMBRE DE 2018**

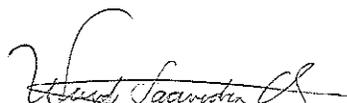
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2018</u>
<u>Activo</u>		
Activo corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	3	4.515
Total del activo		<u>4.515</u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>		
Patrimonio		4.515
Total pasivos y patrimonio		<u>4.515</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2018</u>
Ingresos		
Venta de inmuebles		55.000
Otros ingresos		1.766
		<u>56.766</u>
Gastos		
Gastos operativos	5	(21.516)
		<u>(21.516)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>35.250</u>
Impuesto a la renta	4	(4.094)
Utilidad neta y resultado integral del período		<u><u>31.156</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes efectivo</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2018	267.275	(172.833)	94.442
Restitución a los constituyentes	(121.083)		(121.083)
Resultado integral del período		31.156	31.156
Saldos al 28 de diciembre del 2018	<u>146.192</u>	<u>(141.677)</u>	<u>4.515</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Maria Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial

Wendy Saavedra
CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

Deysi Romero
CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

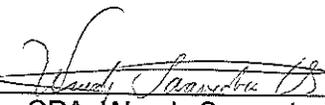
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

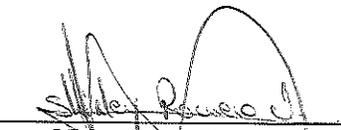
	Referencia a Nota	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Cobros a clientes		59.672
Pagos a proveedores		<u>(19.183)</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>40.489</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Restitución a Constituyentes		<u>(42.318)</u>
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(42.318)</u>
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo		(1.829)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>6.344</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	3	<u>4.515</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Mario Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Suites Megaplaza es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 8 de julio del 2009. Los Constituyentes son Iveco Financial Inc., Acrobusiness Inc., y Necorvin S.A. y los Beneficiarios son Iveco Financial Inc, Acrobusiness Inc y Fideicomiso en Garantía las Cimas Dos.

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "City Suites", ubicado sobre el lote de terreno signado con el No. 001-5 producto de la subdivisión del solar 001 de la manzana 0111, en la avenida Benjamín Carrión en el Gran Proyecto City Plaza junto al City Mall, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con un área aproximada de 709 m², el cual fue aportado por la compañía Necorvin S.A. (Constituyente). El proyecto inmobiliario comprende la construcción de un edificio de 18 niveles con 100 suites, 15 pisos, un subterráneo, azotea y la planta baja, financiado con el dinero entregado por el Constituyente y por los promitentes compradores. Los costos de construcción del proyecto ascienden a US\$5.2 millones, según el presupuesto de factibilidad modificado y aprobado en acta por la Junta del Fideicomiso del 18 de septiembre del 2012.

1.2 Reformas al contrato de constitución del Fideicomiso

El 11 de octubre del 2010 se suscribe la escritura pública de Reforma del Fideicomiso Suites Megaplaza, ante el notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González.

Con fecha 7 de febrero del 2011 ante el Notario Interino Décimo Cuarto del Cantón Guayaquil, Dr. Javier Enrique Gonzaga, se reforma el Fideicomiso Suites Megaplaza por segunda ocasión.

Ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Dra. Jenny Oyague Beltrán, se suscribe la escritura pública de Reforma y Adhesión al Fideicomiso Suites Megaplaza, cesión de derechos fiduciarios como aporte al patrimonio autónomo y resciliación de contrato de promesa de compraventa con fecha 14 de noviembre del 2011.

El 9 de abril del 2012 ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González, se reforma nuevamente el Fideicomiso Suites Megaplaza.

El 14 de noviembre del 2011, mediante reforma del contrato del Fideicomiso, la compañía Necorvin S.A. se adhirió en calidad de Constituyente al Fideicomiso, quien transfiere a título de aporte, los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble donde se desarrollará el proyecto cuyo valor asciende a US\$247.975 y, una vez certificado el punto de equilibrio de la primera etapa, se solicitará la restitución del inmueble. Además, se procedió a modificar una instrucción fiduciaria, la cual indicaba que una vez pagados todos los

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

tributos, honorarios, costos, gastos y pasivos del Fideicomiso y cumplido con las obligaciones con los Promitentes Compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo bajo la siguiente orden de prelación: i) a favor de Necorvin S.A. la suma equivalente al terreno aportado; y, ii) del saldo que hubiere después de haberse realizado la restitución a Necorvin S.A., un 30% para el Constituyente A y un 70% para el Constituyente B o a quien estos cedieran sus derechos.

1.3 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.G.11.0006522 del 17 de noviembre del 2011, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.00908 el 4 de enero del 2012.

1.4 Adquisición del terreno, donde se desarrolló el proyecto inmobiliario

Mediante inscripción en el Registro de la Propiedad del 23 de Marzo del 2012, El Fideicomiso Megaplaza restituye al Fideicomiso, el terreno objeto del proyecto inmobiliario, con número de código catastral 66-0111-001-5-0-0.

1.5 Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir por cuenta y en, representación de este Fideicomiso: i) La totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo; ii) Los recursos que, conforme el anexo financiero, transfiera el Constituyente C o en su defecto los constituyentes "A" y "B", del capital preoperativos; y, iii) Los recursos que paguen los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias, conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso.
- La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los recursos, sean estas corrientes, de inversión, de ahorros, etc. en cualquier caso estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los bancos permitidos;
- Los recursos recibidos como capital pre operativo, serán invertidos en el proyecto en la fase pre operativa;
- Una vez que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el punto de equilibrio, la totalidad del capital pre operativo serán entregados a los constituyentes, en su calidad de Beneficiarios, en las proporción al monto aportado por cada uno de ellos como Capital Preoperativo, conforme a este fideicomiso;

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Durante la fase Preoperativa, los recursos provenientes de los contratos serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el punto de equilibrio en la fase constructiva, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los Adquirentes o Promitentes Compradores serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción del Proyecto, incluyendo, pero sin limitar, la restitución del capital pre operativo. Si no se alcanzare el punto de equilibrio los recursos provenientes de los contratos serán devueltos a los Adquirentes o Promitentes Compradores y, de ser el caso y haberse generado también se les entregará la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren.
- Llevar a cabo todo lo necesario para que se cumplan con la finalidad de desarrollar de forma integral el proyecto, en sus tres fases pre operativas, constructiva; y, final. para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá:
 - a) Durante la fase pre operativa, la Fiduciaria deberá:
 - (i) Suscribir con el Gerente de proyecto, Ventas y Gestión el contrato respectivo, De así decirlo, el Constituyente A podrá designar a una compañía para que ejecute la Gerencia de Proyecto y Ventas y a otra compañía diferente exclusivamente para la Gestión, en cuyo caso, el contrato que deberá suscribirse para efectos de desarrollar la gerencia de proyecto, ventas y gestión, podrán dividirse en dos: uno que abarque la Gerencia de Proyecto y Ventas, y otro que abarque exclusivamente la Gestión. El o los contratos, deberán suscribirse, con las siguientes condiciones económicas: honorarios por Gerencia de Proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio del proyecto, en este caso de la fase pre operativa: dos coma siete por ciento (2,7%) sobre el total del valor del proyecto. Comisiones por ventas, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebra el respectivo contrato, durante la etapa pre operativa deberá cancelarse como mínimo el ochenta por ciento (80%) del seis (6%) sobre el porcentaje requerido como punto de equilibrio sesenta por ciento (60%): seis por ciento (6%) sobre el total de ventas. Honorario por Gestión, que se ocasionan y son exigibles. 50% cuando se alcance el punto de equilibrio del proyecto. Sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto; y, el cincuenta por ciento (50%) restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio hasta que finalice la fase constructiva: uno por ciento (1%) sobre el total del valor del proyecto. No se pagará comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutara en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción;

- (ii) Contratar a la compañía al Constituyente "B" o la compañía designada por el Constituyente "B" que se encargará de asesorar al Proyecto, la que percibirá por esta gestión el uno por ciento (1%), calculado sobre el total de ventas del proyecto, y que será pagadero cincuenta por ciento (50%) cuando se alcance el punto de equilibrio, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto y el cincuenta por ciento (50%) restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio hasta que concluya la fase constructiva. No se pagará comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción;
- (iii) Suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto, los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias. Las condiciones contractuales serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción;
- (iv) Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación ecuatoriana para la construcción del proyecto, de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente de Proyecto, Ventas y Gestión;
- (v) Recibir de la Compañía Necorvin S.A. a título de aporte los derechos fiduciarios fincados sobre el lote de terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto que mantiene en el Fideicomiso Megaplaza,
- (vi) Certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento;

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (vii) En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase pre operativa; y,
- (viii) En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio proceder a:
 - 1) Informar al Gerente de Proyecto que el contrato suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo;
 - 2) Informar al Asesor del proyecto que el contrato suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo;
 - 3) Restituir a los Promitentes Compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero;
 - 4) Restituir al constituyente Necorvin S.A. los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Megaplaza fincados sobre el terreno en el cual se desarrollará el proyecto.
 - 5) Restituir a los Constituyentes "A" y "B", en proporción a sus Beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remanente que existiere en el Fideicomiso una vez entregado los derechos fiduciarios al Constituyente Necorvin y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los referidos Constituyentes del Fideicomiso.
- b) En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio, se dará inició la fase constructiva. Durante esta fase la Fiduciaria deberá:
 - (i) Contratar a la empresa Constructora del proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso;
 - (ii) Contratar a la empresa Fiscalizadora del proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso. Todo desembolso o pago para la construcción del Proyecto que efectúe la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del Fiscalizador;

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Suscribir todos los contratos de promesa de venta, reservas o el instrumento jurídico que el Fideicomiso suscriba respecto de venta de las unidades inmobiliarias;
- (iv) Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, Personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza la Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos en la fase pre operativa, antes que se certifique si se ha cumplido el punto de equilibrio del respectivo proyecto, para asegurar precios o condiciones beneficiosas para el proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio del respectivo proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores;
- (v) Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del respectivo proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador o Gerente de proyecto según la Junta del Fideicomiso lo decida, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del respectivo proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo;
- (vi) Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del respectivo proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los subsane la observación o duda surgida respecto de los fondos del respectivo proyecto. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos.

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan;

- (vii) Durante esta etapa la Fiduciaria a nombre de este Fideicomiso suscribirá el acta de entrega recepción provisional de la obra, lo que determinará la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final, una vez que el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido; y,
 - (viii) En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva.
- c) Durante esta fase final, la Fiduciaria deberá:
- (i) Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos Adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas. en el caso de que sean transferidas a los Constituyentes "A" y "B" el título será de restitución o del que determine la legislación ecuatoriana, siempre y cuando tal transferencia sea realizada como distribución del remanente o utilidades del Fideicomiso;
 - (ii) Durante esta etapa se suscribirá por parte del Constructor y el fiscalizador según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras, previo visto bueno del Gerente de Proyecto. Esta acta podrá ser suscrita por cada adquirente, según lo defina la junta del Fideicomiso;
 - (iii) Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes;
 - (iv) Restituir el valor del inmueble;
 - (v) Luego de haber pagado todos los gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido las obligaciones con los Promitentes Compradores, deberá entregar a los Constituyente "A" y "B" los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo, en sus calidades de Beneficiarios, en las proporciones siguientes:
 - 1) Constituyente "A", treinta por ciento (30%) o a quien este cedere sus derechos; y,
 - 2) Constituyente "B", setenta por ciento (70%) o a quien este cedere sus derechos.

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases; así como registrar las cesiones de los derechos de los Beneficiarios.
- La Fiduciaria podrá y deberá, en general, realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición específica la que impida su ejecución, siempre que a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso Mercantil y su finalidad.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la Junta de Fideicomiso, todos los temas que formen parte del desarrollo y ejecución de este Fideicomiso que no se hubieren determinado específicamente en este contrato y que puedan afectar directa o indirectamente, a los Adquirentes o a los Constituyentes.

- Concluidas todas las fases del proyecto la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso.

Durante el año 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.6 Situación financiera del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.7 Proceso de liquidación

Debido que el Fideicomiso ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, durante el 2018, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso inició el proceso de liquidación del Fideicomiso, así como la restitución de los bienes remanentes a los Constituyentes del Fideicomiso.

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observarán principalmente las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios.
- La Fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándoles sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, por parte de los Beneficiarios.
- Transcurrido el plazo, señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas por parte de los Beneficiarios. La Fiduciaria levantará un acta de liquidación, la cual se tendrá para todo los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha acta de liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente Fideicomiso.
- Si los Beneficiarios no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer consta en el Acta de liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe.

Durante el periodo 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias, siendo posible que al 31 de diciembre del 2018 se cuente con un balance en cero.

1.8 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 27 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de abril del 2019.

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 27 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 27 de diciembre del 2018 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes del Fideicomiso.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden depósitos a la vista en banco.

2.3 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes, neto de resultados acumulados, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes: Corresponde a ingresos por venta de las unidades inmobiliarias.

2.5 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2018

Banco Pichincha C.A. (1)

4.515

(1) Corresponde a saldos de libre disponibilidad, los cuales fueron utilizados para la restitución del patrimonio a Necorvin S.A. por US\$4.515.

4. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

c) Conciliación del resultado contable - tributario

Durante 2018, el Fideicomiso determinó el impuesto a la renta del año el monto de US\$4.094, el mismo que se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta el monto, el cual fue cancelado el 20 de diciembre del 2018 previo liquidación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 27 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. GASTOS OPERATIVOS

Composición:

	<u>2018</u>
Honorarios y otros	15.351
Gastos no deducibles	<u>6.165</u>
	<u><u>21.516</u></u>

6. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 27 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.