

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

**Informe de Auditores Independientes sobre la
Información Suplementaria establecida por el
Consejo Nacional de Valores**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

Contenido:

1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	3
1.1. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores	3
1.2. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores	5
1.3. Opinión del auditor independiente sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso	7
1.4. Opinión del auditor independiente sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	9
2. VERIFICACIONES ADICIONALES	11
2.1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO	18
3.1. Evaluación del control interno	18
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	18
4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS	19
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	19
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	19
4.3. 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	19
5. ANEXOS	20
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	20
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	21
6. Carta a la gerencia	20

OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL
CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES
LEGALES DEL PARTICIPANTE DEL MERCADO DE VALORES**

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** ha dado cumplimiento en los aspectos sustanciales de las actividades y obligaciones legales de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2017.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante de mercado de valores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** con fecha 29 del abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 29, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS
CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS
EN INFORMES ANTERIORES**

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 no incluyen medidas correctivas a implementar, no expresamos una opinión de auditoría respecto al cumplimiento a las medidas correctivas de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas medidas.

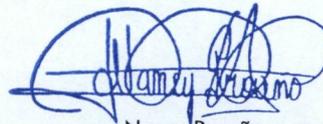
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** con fecha 29 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 29, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL
CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES
DE CARÁCTER CONTABLE Y FINANCIERO Y DEL
CONTRATO DE FIDEICOMISO**

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2017.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** con fecha 29 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

EIT-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 29, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA
RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL
PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 31 de diciembre del 2017.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable del cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

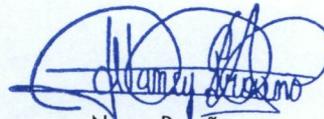
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES son responsables de supervisar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Otros asuntos

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** con fecha 29 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 29, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

VERIFICACIONES ADICIONALES

VERIFICACIÓN DE QUE LA CONTABILIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Véase el contenido de las notas a los estados financieros en el informe de auditoría (Nota 1 y 3) sobre las principales políticas contables a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, y en las cuales se detalla cuál es el objeto del Fideicomiso.

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, se evidencia en su contabilidad:

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "City Park", que consiste en el desarrollo integral de cada una de las etapas del proyecto, incluyendo la obtención del punto de equilibrio, así como la planificación, promoción, ventas y gestión. Adicionalmente transferir las unidades inmobiliarias a adquirentes que hubieren cumplido las condiciones previstas en los contratos y finalmente entregar los resultados a los constituyentes.	X		

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<u>Instrucciones fiduciarias</u>			
1. Administración de recursos			
a) Recibir por cuenta y en representación de este Fideicomiso:			
• La totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo.	X		
• Los recursos que conforme el anexo financiero, transfieran los Constituyentes "A" o "B", del capital pre-operativo.	X		
• Los recursos que paguen los promitentes compradores o adquirentes de las unidades inmobiliarias, conforme lo ser alado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso.	X		
b) 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.	X		
c) Los recursos recibidos como capital pre-operativo, serán invertidos en el proyecto en la fase pre-operativa de cada etapa.	X		
d) Siempre que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, la totalidad del capital pre-operativo asignado a dicha etapa, será entregado a los Constituyentes a la conclusión del proyecto y en proporción al monto aportado por cada uno de ellos como capital pre-operativo.	X		
e) Durante la fase pre-operativa de cada etapa, los recursos provenientes de los contratos correspondientes a dicha etapa serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, en la fase constructiva de dicha etapa, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los Adquirentes o Promitentes Compradores de dicha etapa serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción de tal etapa del proyecto. Si no se alcanzare el punto de equilibrio de una etapa los recursos provenientes de los contratos de dicha etapa serán devueltos a los Adquirentes o Promitentes Compradores de la respectiva etapa y, de ser el caso y haberse generado también se les entregara la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>Contratos que para el efecto se celebren. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de las dos etapas del proyecto los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores o Adquirentes de cada etapa formaran parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las etapas.</p> <p>2. 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-operativa; constructiva; y, final. Para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá:</p> <p>a) Durante la fase pre-operativa la Fiduciaria deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suscribir con el Gerente de Proyecto, los contratos respectivos por cada etapa, con las siguientes condiciones económicas: • Honorarios por Gerencia de Proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio de cada etapa del proyecto, en este caso de la fase pre-operativa de cada etapa: 2.7% (dos coma siete por ciento) sobre el total del valor de ventas de cada etapa del proyecto. • Comisiones por ventas, el 6% (seis por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, que se ocasionan y son exigibles proyecto, que se ocasionan y son exigibles: durante la fase pre-operativa, el 80% sobre las ventas totales de la respectiva etapa; el saldo durante la fase constructiva de cada etapa. • Honorarios por gestión 1% (uno por ciento) sobre el total de venta de cada etapa del proyecto que se ocasionan y son exigibles, 50% cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto; y, el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa hasta que finalice la fase constructiva de dicha etapa. Se aclara que no se pagaran 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 de cada etapa del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos 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 clausula resolutoria que se ejecutara en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción. • Suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto y ventas los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá promesas de venta o reservas de Unidades inmobiliarias de la segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podía realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entrega recepción provisional de la construcción de la primera etapa del proyecto. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una clausula resolutoria que se ejecutara en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción. 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Contratar para cada etapa del proyecto a la compañía al Constituyente "B" o a la compañía designada por el Constituyente "B" que se encargara de asesorar al proyecto en dicha etapa, la que percibirá por esta gestión el 1% (uno por ciento), calculado sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, y que será pagadero 50% (cincuenta por ciento) cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, del proyecto, y que será pagadero 50%(cincuenta por ciento) cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto y el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa del proyecto hasta que concluya la fase constructiva de dicha etapa. No se pagara 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 de cada etapa 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 clausula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa, conforme esta instrucción. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación Ecuatoriana para la construcción del proyecto en conjunto y de cada etapa en particular de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente de Proyecto y Ventas. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase pre-operativa de cada etapa. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto proceder a: 			
<ul style="list-style-type: none"> Informar al Gerente de Proyecto que los contratos correspondientes a dicha etapa suscritos entre cada uno de ellos y el Fideicomiso se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos; 			X
<ul style="list-style-type: none"> Informar al Asesor del proyecto que el contrato correspondiente a dicha etapa 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; 			X
<ul style="list-style-type: none"> Declarar terminados los contratos sobre unidades inmobiliarias de dicha etapa en virtud de la condición resolutoria de cada uno de ellos y restituir a los Promitentes Compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos correspondientes a unidades inmobiliarias de dicha etapa, más los intereses netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero; 			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Restituir el inmueble a la compañía Necorvin S.A. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del referido Constituyente; 			X
<ul style="list-style-type: none"> • 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 restituido el inmueble al Constituyente 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; 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso. 			X
<p>b) En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, se darán inicio a esta fase constructiva, en la cual la Fiduciaria deberá:</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • Contratar a la empresa Constructora de la respectiva etapa del proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación Llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la Junta de Fideicomiso Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá promesas de venta o reservas de unidades inmobiliarias de la segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entre recepción definitiva de la construcción de la primera etapa del proyecto, 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase para la construcción de cada etapa y que sean definidos por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la Junta así lo establece. 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 que si se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva etapa, 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 de la respectiva etapa del 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. 	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso para cada etapa, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva etapa del 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 de la respectiva etapa del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. 	X		
<p>Durante esta etapa la Fiduciaria a nombre de este Fideicomiso suscribirá el acta de entrega la recepción provisional de la obra de cada etapa, una vez que el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido, lo que determinara la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final para tal etapa.</p>		X	
<p>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 de la respectiva etapa del 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 de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos de la respectiva etapa del proyecto. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva etapa del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informara sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.</p>		X	
<p>En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva de cada etapa</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> Durante la fase final, la Fiduciaria deberá: Durante esta fase se suscribirá por parte del Fideicomiso, el Constructor y el Fiscalizador, según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras de la respectiva etapa, previo visto bueno del Gerente de Proyecto y Ventas. 			X
<p>c) Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias de cada etapa y obtenidos todas as autorizaciones publicas necesarios para tal efecto, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas y las respectivas "actas de entrega recepción de cada una de ellas Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden tales transferencias serán de cuenta de los respectivos Adquirentes, salvo excepciones expresamente aprobadas por la Junta del Fideicomiso.</p>			X
<ul style="list-style-type: none"> Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes de la respectiva etapa. 			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Una vez pagados todos los tributos, honorarios, costos gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido 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, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados a continuación, en lo que alcanzare:			
A favor de la compañía Necorvin S.A., la suma de hasta 1.357.220 dólares de los Estados Unidos de América.			X
3. El saldo que hubiere, después de haberse realizado la restitución referida en el literal anterior, de haber lugar a la misma, será distribuido de la siguiente manera:			
a) Constituyente "A", 30% (treinta por ciento); o a quien este hubiere cedido sus derechos; y,			X
b) Constituyente "B", 70% (setenta por ciento) o a quien este hubiere cedido sus derechos.			X
• Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases y etapas previa aprobación del Gerente de Proyecto; así como registrar las cesiones de los derechos de los Beneficiarios.	X		
• 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.	X		
4. Una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado a la construcción de dicha etapa y cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.	X		
5. De igual manera una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, la Fiduciaria podrá constituir Fideicomisos Mercantiles con o sin fines de titularización pudiendo transferir a los mismos o a favor de cualquier otro tercero designado por la Junta del Fideicomiso cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, según lo defina la junta del Fideicomiso. 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 al proyecto, a los Adquirentes o a los Constituyentes.	X		
6. Concluidas todas las fases de las dos etapas del proyecto la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso.			X

EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Resumen de principales aspectos analizados en la evaluación del ambiente de control

Ambiente de control

Integridad y valores éticos

En desarrollo de su filosofía empresarial **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** cuenta con Principios Corporativos, que determinan la responsabilidad y el comportamiento de todos sus funcionarios frente a proveedores, clientes y constituyentes, accionistas, la competencia, etc.

Administración y Desarrollo del Talento Humano

El Departamento de Talento Humano contribuye al logro de objetivos corporativos, para lo cual cuenta con políticas y planes de desarrollo del personal a través capacitación, políticas de compensación, selección y contratación, de salud ocupacional y bienestar logrando así una gestión adecuada.

Administración de riesgos y actividades de control

En base al manejo actual de los Negocios Fiduciarios por parte de **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**, se ha establecido que no existen factores de riesgo que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos para los que el Fideicomiso fue constituido, actualmente los riesgos se mitigan con la siguiente estructura:

Se han creado dos áreas principales: Área Financiera y Área Operativa, lideradas por profesionales asignados a un negocio fiduciario específicamente, para el registro de cada transacción es necesaria la participación de las dos áreas, existiendo una persona de cada una para elaborar y aprobar, adicionalmente es necesaria la participación de los constituyentes del negocio. Adicionalmente de manera periódica, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de constitución, es necesario elaborar actas de junta del Fideicomiso, en las que se analiza si se ha cumplido o no con las instrucciones fiduciarias y objetivos del negocio.

Información y comunicación

Administración de la información, sistemas de información y comunicación

Durante el año 2017 **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** inició el cambio del sistema de información financiero, si bien durante los primeros meses de uso e implementación se presentaron inconvenientes, estos fueron solventados, de tal forma que a finales del año la información se generaba de manera eficiente e integrada, la información contable y operativa se encuentra integrada por diferentes módulos, lo que permite el acceso a la misma de cualquier usuario aprobado, adicionalmente el sistema de archivo físico permite obtener documentación oportuna y luego de un período los documentos son almacenados y administrados por un proveedor externo.

Monitoreo

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles cuenta con una adecuada estructura de control que opera a través de seguimiento permanente de las actividades de cada Fideicomiso por parte de la Administración, los Constituyentes, las Juntas de cada Fideicomiso, entes de control externo como la Superintendencia de Compañías y Valores, Auditores Externos, con el fin de desarrollar las mejoras y correctivos pertinentes en el caso de determinarse deficiencias.

RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

En base a la evaluación de control interno no se presentaron observaciones.

REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS

DUDAS RAZONABLES DE QUE EL FIDEICOMISO SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Los resultados de nuestras pruebas reflejan que el Fideicomiso tiene la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha.

INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES

De acuerdo a los resultados de nuestras pruebas efectuadas a la documentación soporte proporcionada por el Fideicomiso, les informamos que no hemos detectado indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales, por lo cual, no se ha requerido que informemos a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador

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

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017, no se han presentado hechos o situaciones que hubieren impedido el normal desarrollo del negocio fiduciario.

ANEXOS

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUSCRIPTOR DEL INFORME

Advertido/a de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso/a en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nancy Paulina Proaño Chilcañar". The signature is stylized and somewhat cursive.

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

1712311925

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA

Advertido/a de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso/a en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".



Jorge Andrés Gordón Carvajal

1721881124



David Vladimir Primintela Mera

1724240278



Santiago Javier Anasí Cajape

1723401764



Alfredo Patricio Cruz Jaramillo

1715064497

CARTA A LA GERENCIA

Guayaquil, abril 29 del 2018

Sres.

Fideicomiso S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles
Ciudad.-

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**, por el año que terminó el 31 de diciembre del 2017, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno, ya que la Administración del Fideicomiso es la única responsable por el diseño y operación del mismo.

Para asistirnos en completar nuestra auditoría de manera oportuna, hemos desarrollado algunos de nuestros procedimientos de auditoría y, como resultado de tales procedimientos, hemos determinado las siguientes recomendaciones sobre ciertos asuntos relacionados con los Estados Financieros.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de los Directores, la Administración y otros miembros del Fideicomiso.

Estaremos gustosos de discutir estos comentarios con usted y, si lo desean, asistirlos en la implantación de nuestras sugerencias.

Atentamente,



ETL- AUDITORES SA
Nancy Proaño