

## **FIDEICOMISOSUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)**

### **INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- ANEXO 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley
- ANEXO 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley
- ANEXO 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas
- ANEXO 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
- ANEXO 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 7 - 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.

#### **Abreviaturas utilizadas:**

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



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

### **Informe sobre la información financiera suplementaria**

#### **Opinión**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Suite Megaplaza (En Liquidación) al 31 de diciembre del 2020, sobre los cuales hemos emitido una carta, de fecha 21 de mayo del 2021, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

#### **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 la información financiera suplementaria” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Suites 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) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador 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.

#### **Párrafo de énfasis**

#### **Base de preparación y restricción del uso y distribución**

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Suites Megaplaza (En Liquidación) y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.



Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

### **Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe 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, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en la información financiera suplementaria.

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 la información financiera suplementaria, 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 de la información financiera suplementaria 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 del Fideicomiso Suite Megaplaza (En Liquidación).



Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

MOORE ECUADOR

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

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

**ANEXO 1**

**FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)**

**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Las actividades del Fideicomiso Suite Megaplaza (En Liquidación) durante el año 2020, dieron cumplimiento a lo establecido en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul>	X		

Preparado por:

MARIA  
EUGENIA  
OLMEDO  
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO  
Fecha: 2021.05.31 12:05:59 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.31 11:03:00 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente por DEYSI SHIRLEY ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.31 11:36:57 -05'00'

C.P.A. Deysi Romero  
Contadora

**ANEXO 2**

**FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)**

**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso Suite Megaplaza (En Liquidación) durante el año 2020 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li> </ul>	X		

Preparado por:

MARIA  
EUGENIA  
OLMEDO  
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO  
Fecha: 2021.05.31 12:05:59 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.31 11:03:00 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente por DEYSI SHIRLEY ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.31 11:36:57 -05'00'

C.P.A. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)**

**CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

La carta, de fecha 21 de mayo del 2021, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, no contiene observaciones y se presenta por separado.

Preparado por:

MARIA  
EUGENIA  
OLMEDO  
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO  
Fecha: 2021.05.31 12:05:59 -05'00'

---

Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.31 11:03:00 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente por DEYSI SHIRLEY ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.31 11:36:57 -05'00'

---

C.P.A. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)****EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>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.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

MARIA  
EUGENIA  
OLMEDO  
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO  
Fecha: 2021.05.31 12:05:59 -05'00'

Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.31 11:03:00 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente por DEYSI SHIRLEY ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.31 11:36:57 -05'00'

C.P.A. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)****CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

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
<p><b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir por cuenta y en, representación de este Fideicomiso: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> </li> <li>• 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;</li> <li>• Los recursos recibidos como capital pre operativo, serán invertidos en el proyecto en la fase pre operativa;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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</li> </ul>	X		
	X		
	X		
	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Durante la fase pre operativa, la Fiduciaria deberá: <ul style="list-style-type: none"> <li>(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%)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	X		
	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 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;</p> <p>(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,</p>	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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,</p> <p>(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;</p> <p>(vii) En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase pre operativa; y,</p>	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>(viii) En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio proceder a:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b>b)</b> En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio, se dará inició la fase constructiva. Durante esta fase la Fiduciaria deberá:</p> <p><b>(i)</b> 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;</p> <p><b>(ii)</b> 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;</p> <p><b>(iii)</b> Suscribir todos los contratos de promesa de venta, reservas o el instrumento jurídico que el Fideicomiso suscriba respecto de venta de las unidades inmobiliarias;</p> <p><b>(iv)</b> 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 sí 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</p>	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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;</p> <p>(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;</p> <p>(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.</p> <p>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.</p>	X		
	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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;	X		
(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,	X		
(viii) En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva.	X		
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;	X		
(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;	X		
(iii) Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes;	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
(iv) Restituir el valor del inmueble;	X		
(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:	X		
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.			
• 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.	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		
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.	X		

## FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Concluidas todas las fases del proyecto la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso.</li> </ul>	X		

Preparado por:

MARIA  
EUGENIA  
OLMEDO  
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO  
Fecha: 2021.05.31 12:05:59 -05'00'

Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.31 11:03:00 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente por DEYSI SHIRLEY ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.31 11:36:57 -05'00'

C.P.A. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)**

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

La carta, de fecha 21 de mayo del 2021, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, no presenta observaciones y se presenta por separado.

Preparado por:

MARIA  
EUGENIA  
OLMEDO  
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO  
Fecha: 2021.05.31 12:05:59 -05'00'

---

Eco. María Eugenia Olmedo  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.31 11:03:00 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente por DEYSI SHIRLEY ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.31 11:36:57 -05'00'

---

C.P.A. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA (EN LIQUIDACION)**

**REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

En el documento presentado por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2020.

Preparado por:

MARIA  
EUGENIA  
OLMEDO  
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO  
Fecha: 2021.05.31 12:05:59 -05'00'

---

Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.31 11:03:00 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente por DEYSI SHIRLEY ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.31 11:36:57 -05'00'

---

C.P.A. Deysi Romero  
Contadora