

FIDEICOMISO SUITES 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 SUITES 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	17
3.1. Evaluación del control interno	17
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	17
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
5.3. Carta a la gerencia	22

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 SUITES MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO SUITES 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 SUITES MEGAPLAZA** con fecha 18 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etf-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 18, 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 SUITES MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO SUITES 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 SUITES MEGAPLAZA** con fecha 18 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etf-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 18, 2018
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431



Av. de los Shyris N34-40 y
República de El Salvador,
Edificio Tapia, 8vo. Piso
Teléfonos (593-2) 3 331 946
3 332 371
www.etl.com.ec
Audit - Tax - Advisory

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 SUITES MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO SUITES 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 SUITES MEGAPLAZA** con fecha 18 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 18, 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 SUITES MEGAPLAZA** al 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO SUITES 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 en 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 SUITES MEGAPLAZA** con fecha 18 de abril del 2018. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 18, 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 desarrollar un proyecto inmobiliario denominado "City Suites", de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los Prominentes Compradores o Reservantes.	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>			
La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:			
1. 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 pre operativos; 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	X		
2. 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		
3. Los recursos recibidos como capital pre operativo, serán invertidos en el proyecto en la fase pre operativa;	X		
4. 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 "A" y "B", en su calidad de Beneficiarios, en las proporciones de treinta por ciento -setenta por ciento (30%-70%), respectivamente, conforme este Fideicomiso; y,	X		
5. Durante la fase pre operativa, 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 entregara la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren.	X		
6. 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:			

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>a) Durante la fase pre operativa, la Fiduciaria deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suscribir con el Gerente de provento, el contrato respectivo, con las siguientes condiciones económicas: honorarios por Gerencia de Provento, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio del provento, 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 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, conforme esta instrucción. 	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. Las condiciones contractuales serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. 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; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase pre operativa; y, 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio proceder a: <ul style="list-style-type: none"> a) 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; b) Informar al Asesor del proyecto que el contrato suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto x de pleno derecho en virtud 			X
			X

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo;			
c) 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;			X
d) Entregar el inmueble al constituyente Necorvin S.A., los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta entrega serán de cuenta del referido Constituyente; y,			X
e) 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 el inmueble 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.			X
a) En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio, se dará inicio la fase constructiva. Durante esta fase la Fiduciaria deberá:			
<ul style="list-style-type: none"> • 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; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 efectuó la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del Fiscalizador; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Suscribir todos los contratos de promesa de venta, reservas o el instrumento jurídico que el Fideicomiso suscriba respecto de venta de las unidades inmobiliarias; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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; 	X		
<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, los recursos necesarios para el pago de los costos 	X		

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
<p>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>			
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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		
<ul style="list-style-type: none"> • En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva. 	X		
<p>c) Durante esta fase final, la Fiduciaria deberá:</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • 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		
<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes; 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Restituir el monto de los Derechos Fiduciarios a la Compañía Necorvin S.A o a quien esta hubiere cedido sus derechos.; 			X
<ul style="list-style-type: none"> • 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 as proporciones siguientes: 			

CONTENIDO	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
1) Constituyente "A", treinta por ciento (30%) o a quien este cedere sus derechos; y,			X
2) Constituyente "B", setenta por ciento (70%) o a quien este cedere sus derechos.			X
7. 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		
8. 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		
9. Concluido el 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 Administrativa 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, antes 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 with loops and flourishes.

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 Anasi Cajape

1723401764



Alfredo Patricio Cruz Jaramillo

1715064497

CARTA A LA GERENCIA

Quito, abril 18 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 SUITES 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 que no existen observaciones de control interno a ser consideradas y reportadas.

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

Atentamente,



ETL-EC AUDITORES SA
Nancy Proaño