

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA
INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 Parqueos Megaplaza

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Parques Megaplaza al 31 de diciembre del 2018, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 29 de abril del 2019, 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 Parques Megaplaza 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 Parques Megaplaza 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, 29 de abril del 2019

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 Parqueos Megaplaza.

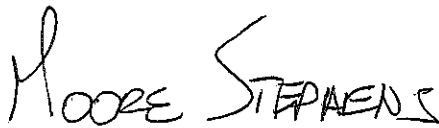
Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

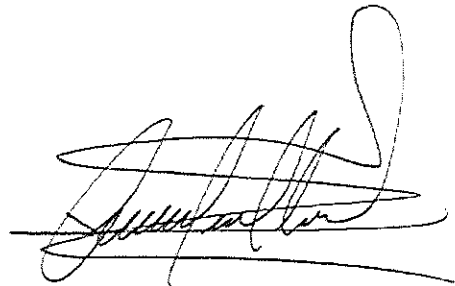
Guayaquil, 29 de abril del 2019

- 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.



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



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

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Parqueos Megaplaza durante el año 2018, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
<ul style="list-style-type: none"> 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). 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:

Maria Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADA

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial

Wendy Saavedra

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

Deysi Romero

CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

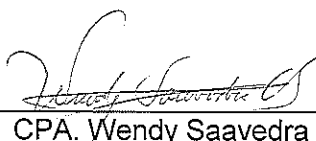
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Parqueos Megaplaza durante el año 2018 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
<ul style="list-style-type: none"> 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). 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

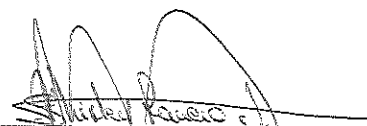
Preparado por:

María Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

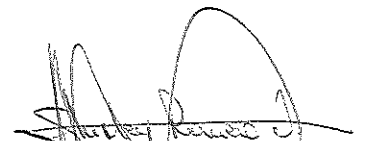
Preparado por:

María Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario "City Park" ubicado sobre el lote de terreno signado con el No 001-8, con una superficie aproximada de 3.878 m2 producto de la subdivisión del solar No 001, de la manzana No.0111, parroquia Tarqui, en la avenida Benjamín Carrión, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, signado con el código catastral No.66-0111-8-0-0.</p> <p>El proyecto inmobiliario comprende la construcción de 765 parqueos, 20 locales y 62 bodegas, financiado con el dinero entregado por el constituyente y por los promitentes compradores.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

María Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></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"> • Administración de Recursos. • Recepción de Recursos.- Recibir por cuenta y en representación de este Fideicomiso: <ul style="list-style-type: none"> • 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 señalado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso. X • Apertura de Cuentas.- 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 • Destino de los recursos provenientes del capital pre-operativo.- Los recursos recibidos como capital pre-operativo, serán invertidos en el Proyecto en la fase pre-operativa de cada etapa. X 			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Restitución del Capital Pre-operativo.- 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		
<ul style="list-style-type: none"> • Destino de los Recursos Provenientes de los Contratos.- 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 entregará la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los 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 formarán 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo del Proyecto: 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>Fase Pre-operativa de cada Etapa.- Durante esta Fase la Fiduciaria deberá:</p> <p>Suscribir con el Gerente del Proyecto los contratos respectivos por cada etapa, con las siguientes condiciones económicas:</p>			

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comisiones por ventas, el 6% (seis por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebre el respectivo contrato por cada etapa. dicha comisión deberá ser pagada de la siguiente forma: (i) durante la fase pre-operativa, el 80% sobre las ventas totales de la respectiva etapa; (ii) el saldo durante la fase constructiva de cada etapa. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Honorarios por gestión, 1 % (uno por ciento) sobre el total de ventas 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 pagarán 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 cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contratar a la empresa fiscalizadora de cada etapa del proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la junta de Fideicomiso. El fiscalizador deberá verificar el cumplimiento de las condiciones 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>técnicas del punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. Todo desembolso o pago para la construcción de la respectiva etapa del proyecto que efectúe la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del fiscalizador. Se aclara que los honorarios del fiscalizador solo se pagarán una vez que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. 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 de cada etapa, conforme esta instrucción.</p>	X		
<p>Asesor de Proyecto.- Contratar para cada etapa del proyecto a la compañía al constituyente B o a la Compañía designada por el constituyente B que se encargará 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, 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 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 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 cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa, conforme esta instrucción.</p>	X		
<p>Suscribir con los adquirentes o promitentes compradores determinados por el Gerente del 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</p>	X		

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 entrega recepción provisional de la construcción de la primera etapa del proyecto. 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>✓ 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 del Proyecto.</p>	X		
<p>✓ 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.</p>	X		
<p>✓ En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase Pre-operativa de cada etapa.</p>	X		
<p>✓ En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto proceder a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informar al Gerente del 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. • 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. • 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 			X
			X
			X

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>dinero.</p> <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. Restituir a los Constituyentes "A" y "B", en proporción a sus beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remante 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 Constituyente. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso. 			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
<p>En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, se dará 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. Suscribir con los adquirentes o promitentes compradores determinados por el Gerente del 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. Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase 	<p>X</p> <p>X</p>		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 del Proyecto Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente del 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 sí 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		
<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 del 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		
<ul style="list-style-type: none"> Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva etapa del proyecto, han sido y están siendo debidamente 			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.</p>		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 de cada etapa, una vez que el fiscalizador y el Gerente del Proyecto hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido, lo que determinará la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final para tal etapa. 		X	
<ul style="list-style-type: none"> • En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva de cada etapa. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Durante la fase final la Fiduciaria deberá: <ul style="list-style-type: none"> • 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 del Proyecto. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias de cada etapa y obtenidos todos las autorizaciones públicas 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 			X

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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> <ul style="list-style-type: none"> Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes de la respectiva etapa. 			X
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> A favor de la Compañía Necorvin S.A., la suma de hasta US\$1.357.220. El saldo que hubiere, después de haberse realizado la restitución referido en el literal anterior, de haber lugar a la misma, será distribuido de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Constituyente "A", 30% (treinta por ciento) o a quien este haya cedido sus derechos; y, ❖ Constituyente "B", 70% (setenta por ciento) o a quien este haya cedido sus derechos. 			X
<p>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 del Proyecto; así como registrar las cesiones de los derechos de los beneficiarios.</p>			X
<p>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.</p>	X		X
<p>Una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada</p>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 en cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.</p>	X		
<p>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 ésta 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.</p>	X		
<p>Concluidas todas las fases de las dos etapas proyecto, la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso</p>			X

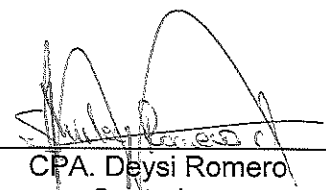
Preparado por:

María Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
 Olmedo
 Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero
 Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

Maria Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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 2018

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2018.

Preparado por:

Maria Olmedo Tamayo
C.I. 120520969-3
APODERADO

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial

Wendy Saavedra
CPA. Wendy Saavedra
-Supervisora Contable

Deysi Romero
CPA. Deysi Romero
Contadora