

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA
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 Oficinas Megaplaza



Moore & Asociados Cía. Ltda.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526
G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

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 Oficinas Megaplaza al 31 de diciembre del 2020, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, 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 Oficinas 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 Oficinas 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, 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 I Fideicomiso 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 Oficinas Megaplaza.



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 OFICINAS MEGAPLAZA

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
Las actividades del Fideicomiso Oficinas Megaplaza durante el año 2020, 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
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.28 12:19:06 -05'00'

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.28 10:35:29 -05'00'

MARIA DE
LOS
ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
A
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.28 11:01:48 -05'00'

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

ANEXO 2

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

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 Oficinas Megaplaza durante el año 2020 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <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). Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
 Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
 Fecha: 2021.05.28 12:19:06 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
 Apoderada Especial

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
 Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
 Fecha: 2021.05.28 10:35:29 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable

MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA A
 Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA A
 Fecha: 2021.05.28 11:01:48 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
 Contadora

FIDEICOMISO OFICINAS 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 2020

El informe, 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, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.28 12:19:06 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.28 10:35:29 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS
ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
A
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.28 11:01:48 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

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><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El Fideicomiso Tiene el objeto de desarrollo de un proyecto Inmobiliario “City Office”, el cual comprendió la construcción de un edificio con 11 niveles con 269 oficinas y 8 bodegas, con el dinero entregado por el Constituyente y por los promitentes compradores. Los costos de construcción del proyecto ascienden a US\$11 millones, según el presupuesto de factibilidad aprobado en acta por la Junta Fideicomiso del 17 de Noviembre del 2010.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.28 12:19:06 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.28 10:35:29 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS
ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
A

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.28 11:01:48 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA**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><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"> • 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, conformen el anexo financiero, transfiera la Constituyente "C" o en su defecto los Constituyentes "A" y "B", del capital pre operativo; y, iii) los recursos que paguen los Promitente Compradores o Adquirientes de las unidades inmobiliarias, conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso. • La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los recursos, sean estas corrientes, de inversión, de ahorros, etc. En cualquier caso de estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los bancos permitidos. • Los recursos recibidos como capital pre operativo, serán invertidos en el proyecto en la fase pre operativo. • Una vez que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, la totalidad del Capital Preoperativo 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. 	X		
	X		
	X		
			X

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

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"> • Durante la fase preoperativo, los recursos provenientes de los contratos serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el punto de equilibrio, en la fase constructiva, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los Adquirentes o Promitentes Compradores serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción del proyecto, incluyendo, pero sin limitar, la restitución del capital pre-operativo. Si no se alcanzare el punto de equilibrio los recursos provenientes de los contratos serán devueltos a los Adquirentes o Promitentes Compradores y, de ser el caso y haberse generado también se les entregará la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren. 	X		
<p>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 operativo; constructivo; y, final. Para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá;</p> <p>Durante la fase pre operativo la Fiduciaria deberá:</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> i. Suscribir con el Gerente de Proyecto, Ventas y Gestión el contrato respectivo, 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 por ciento (6%) sobre el porcentaje requerido como punto de equilibrio sesenta por ciento (60%) seis por ciento (6%) sobre el total de ventas; honoraria por gestión, que se ocasionan y son exigibles, cincuenta por ciento (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 	X		

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 pagara comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara 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 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 a la compañía designada por el Constituyente "B" que se encargara 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 pagara comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos 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 ejecutara en caso de, que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción.</p>	X		

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO		CUMPLIMIENTO		
		SI	NO	N/A
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 ejecutara en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción.	X		
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.	X		
v.	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		
vi.	En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase pre operativa.	X		
vii.	En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio proceder a:			
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;			X
b.	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;			X
c.	Restituir a los Promitentes Compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos,			

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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;			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 a Necorvin S.A 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; y,			X
f. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso			X
En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio, se dará inicio a la fase constructiva, en la cual 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 			

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos en la fase pre operativa, antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio 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.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> Solicitar la restitución del Inmueble. 	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 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. 	X		
<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 	X		

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales 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 del respectivo proyecto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durante esta etapa de 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. • En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva. <p>c) Fase final.- Durante esta fase la Fiduciaria deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias, transferir a título de compraventa as 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 como distribución del remanente o utilidades del Fideicomiso; ii. Durante esta etapa se suscribirá por parte del Fideicomiso, el Constructor y el Fiscalizador, según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras, previo visto bueno del Gerente de Proyecto. Esta acta podrá ser suscrita por cada adquirente, según lo defina la Junta del Fideicomiso; iii. Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes; 	X	X	X

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>iv. 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 o a estos quienes cedieran sus derechos fiduciarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo, en sus calidades de Beneficiarios, en las proporciones siguientes: a. Constituyente A, (30%) treinta por ciento; y, Constituyente B, (70%) setenta por ciento, previa restitución al Constituyente C o a quien este cediere sus derechos fiduciarios el valor del terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases; así como registrar las cesiones de los derechos de los Beneficiarios. • La Fiduciaria podrá y deberá, en general, realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición específica la que impida su ejecución, siempre que a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso mercantil y su finalidad. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la Junta de Fideicomiso, todos los temas que forme 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. • Concluidas todas las fases del proyecto, la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso. 	X		X

Preparado por:

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
 Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
 Fecha: 2021.05.28 12:19:06 -05'00'

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
 Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
 Fecha: 2021.05.28 10:35:29 -05'00'

MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA A
 Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA A
 Fecha: 2021.05.28 11:01:48 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
 Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable

CPA. María de los Ángeles Chango
 Contadora

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

El informe, de fecha 21 de mayo del 2021, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.28 12:19:06 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.28 10:35:29 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS
ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
A

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.28 11:01:48 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO OFICINAS 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 2020

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2020.

Preparado por:

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.28 12:19:06 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.28 10:35:29 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS
ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
A

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.28 11:01:48 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora