

FIDEICOMISO CORPO DOCE

Estados financieros
Año terminado en diciembre 31, 2018 y 2017
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos del Fideicomiso Corpo Doce

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Corpo Doce (Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles), que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Corpo Doce (Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) al 31 de diciembre de 2018, así como el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen de forma detallada en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requisitos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Principales asuntos de auditoría

Los principales asuntos de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo auditado. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión por separado sobre los mismos.

Al 31 de diciembre del 2018, aún no se cumplen las condiciones establecidas en la cláusula octava del contrato del Fideicomiso para la certificación del punto de equilibrio.

Mediante escritura pública otorgada ante el notario Décimo Cuarto del Canto Quito, el 20 de octubre del 2016, se reformó el contrato de constitución por lo siguiente: Se considerará que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, cuando se haya cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de 18 meses contados a partir de la fecha de inscripción del aporte del INMUEBLE en el Registro de la Propiedad del cantón Quito. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por dos ocasiones por número igual de meses.



En la Junta N°8 del 14 de septiembre del 2016, se aprobó el contrato de constitución únicamente y exclusivamente en lo que respecta al plazo del punto de equilibrio.

En la Junta N°5 del 10 de noviembre del 2015, se aprobó la prórroga del plazo del punto de equilibrio del Fideicomiso.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria, pero no incluye los estados financieros y nuestro Informe de Auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa realista sino hacerlo.

Los Miembros de la Administración de la entidad son los responsables de supervisar el proceso de la información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.



Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de Cumplimiento Tributario del Fideicomiso como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

BDO Ecuador.

Abril 30, 2019
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Xavier Puebla - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluyó los siguientes procedimientos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del Fideicomiso del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación a, entre otras cosas, el alcance, el momento y los resultados de auditoría importantes, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que fueron de importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a su divulgación pública o cuando, en circunstancias poco frecuentes, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

FIDEICOMISO CORPO DOCE

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CONTENIDO:

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo
- Resumen de las Principales Políticas Contables
- Notas a los Estados Financieros

PÁGINA:

5
6
7
8
9
42

FIDEICOMISO CORPO DOCE
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(9)	197,672	209,931
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	(10)	3,501	6,787
Activos por impuestos corrientes	(14)	-	360
Gastos pagados por anticipado	(11)	32,547	32,547
		233,720	249,625
Activos no corrientes:			
Inventarios en construcción	(12)	3,652,948	3,636,208
		3,652,948	3,636,208
Total activos		3,886,668	3,885,833
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar no relacionados		315	315
Pasivos por impuestos corrientes	(14)	37	8
Total corrientes		352	323
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas y documentos por pagar	(13)	22,567	22,567
Total pasivos		22,919	22,890
Patrimonio:			
Patrimonio del Fideicomiso	(15)	4,028,000	4,028,000
Resultados acumulados	(16)	(164,251)	(165,058)
Total patrimonio neto		3,863,749	3,862,942
Total patrimonio neto y pasivos		3,886,668	3,885,832



Lic. Yahaira Recalde
Apoderado Especial
Fideicomiso Corpo Doce



Veronica Gallardo
Contadora
Fideicomiso Corpo Doce

FIDEICOMISO CORPO DOCE
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Otros ingresos	(17)	8,395	9,850
Gastos de administración	(18)	(6,630)	(7,969)
Otros Gastos		(544)	(59)
Resultado antes de Impuesto a la renta		1,221	1,822
Impuesto a las ganancias			
Gasto impuesto a la renta	(14)	(414)	(401)
Resultado integral del año		807	1,421



Lic. Yahaira Recalde
Apoderado Especial
Fideicomiso Corpo Doce

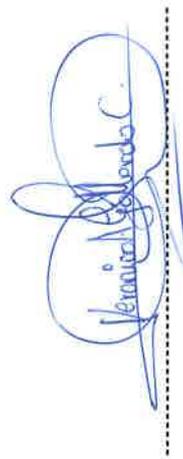


Verónica Gallardo
Contadora
Fideicomiso Corpo Doce

FIDEICOMISO CORPO DOCE
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresados en dólares)

	Resultados acumulados			Total
	Aportes de los Constituyentes	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Utilidad (Pérdida) del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2016:	4,028,000	(164,272)	(2,207)	3,861,521
Transferencia a resultados acumulados	-	(2,207)	2,207	-
Resultado integral del año	-	-	1,421	1,421
Saldo al 31 de diciembre de 2017:	4,028,000	(166,479)	1,421	3,862,942
Transferencia a resultados acumulados	-	1,421	(1,421)	-
Restituciones de aportes	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	807	807
Saldo al 31 de diciembre de 2018:	4,028,000	(165,058)	807	3,863,749


 Lic. Yahaira Recalde
 Apoderado Especial
 Fideicomiso Corpo Doce


 Veronica Gallardo
 Contadora
 Fideicomiso Corpo Doce

FIDEICOMISO CORPO DOCE
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Resultado integral total del año		807	1,421
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:			
Efecto de impuestos diferidos		-	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución (Aumento) en otras cuentas por cobrar no relacionadas	(10)	3,285	(5,079)
Disminución en activos por impuestos corrientes	(14)	360	305
Aumento en inventarios en construcción	(12)	(16,740)	(46,156)
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar		-	22,567
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	(14)	29	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(12,259)	(26,942)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Efectivo pagado por costos de construcción proyecto inmobiliario		-	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo neto (pagado) recibido por obligaciones con instituciones financieras		-	-
Efectivo neto recibido por las actividades de financiamiento		-	-
Aumento neto de efectivo		(12,259)	(26,942)
Efectivo al inicio del año		209,931	236,873
Efectivo al final del año		197,672	209,931



Lic. Yahaira Recalde
Apoderado Especial
Fideicomiso Corpo Doce



Veronica Gallardo
Contadora
Fideicomiso Corpo Doce

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Corpo Doce.
- b. **RUC de la entidad.**
1792513227001
- c. **Domicilio de la entidad.**
Av. 12 de Octubre N24-562, Quito - Pichincha
- d. **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Inmobiliario.
- e. **País de incorporación.**
Ecuador.
- f. **Descripción.**

El Fideicomiso CORPO DOCE fue constituido el 22 de Julio de 2014 e inscrito en el Registro de Mercado De Valores del Cantón Quito con el No. 2014.Q.13.001442 el 12 de diciembre del 2014, Es administrado por Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

El proyecto T12 comprende la construcción de 5 subsuelos y 18 plantas de oficinas operativas, cuyos costos totales serán de US\$ 21,342,542, según el presupuesto aprobado en Junta de Fideicomiso de fecha 30 de octubre del 2014.

Objeto del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto T12 en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes Promotores y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.

Constituyentes y cesión de derechos fiduciarios

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo del Cantón Quito, el martes 23 de Julio de 2014, se suscribió la cesión de derechos fiduciarios en garantía y prenda a favor de los constituyentes promotores por parte de los constituyentes propietarios en los siguientes porcentajes:

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Nombre	% Derechos Fiduciarios iniciales	% Con Cesión de Derechos fiduciarios
Zaldumbide Borja Martha	49.954%	-
Zaldumbide Garaicoa Manuel Antonio	8.326%	-
Zaldumbide Garaicoa Hernán Francisco	8.326%	-
Zaldumbide Garaicoa Ena Patricia	8.326%	
Zaldumbide Garaicoa Mónica	8.326%	
Zaldumbide Garaicoa María Paulina	8.326%	
Zaldumbide Garaicoa Andrés	8.326%	
NUOVIT IP S.A.C.	0.046%	50.00%
Sevilla y Martínez	0.035%	37.50%
Martínez Investment	0.012%	12.50%
	100%	100%

Patrimonio autónomo.

Con los antecedentes expuestos y con el objeto de conformar el patrimonio autónomo del Fideicomiso, se transfiere a título de Fideicomiso, al patrimonio autónomo, el derecho de dominio de los siguientes bienes:

- Los constituyentes promotores aportan la suma de mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$3.000,00).
- Los constituyentes propietarios aportan, el derecho de dominio sobre el inmueble con número de predio 24-722, situado en la Av. 12 de octubre, parroquia Floresta del cantón Quito, provincia Pichincha

Reformas.

Mediante escritura pública otorgada ante el notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, el 20 de octubre del 2016, se reformó el contrato de constitución por lo siguiente: Se considerará que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, cuando se haya cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de 18 meses contados a partir de la fecha de inscripción del aporte del inmueble en el Registro de la Propiedad del cantón Quito. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por dos ocasiones por número igual de meses.

Instrucciones a la Fiduciaria.

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el inmueble y el dinero que transfieran los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento, de acuerdo a lo previsto en la cláusula cuarta del mismo, o en el futuro para el desarrollo de su objetivo. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador arquitectónico y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización, Comercialización e Instrumentación Legal, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador arquitectónico y el Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes Promotores y de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Constituyentes Promotores o de las personas a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador arquitectónico, y del Comercializador.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del Proyecto y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto; y con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto; realizar publicidad sobres estos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, los contratos de Promesa de Compra Venta sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Compra Venta como la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso lo Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la dirima de las promesas de Compra Venta, más el dinero que aporten los Constituyentes Promotores, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de compra venta deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compra venta sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra venta suscrita con anterioridad y que se encuentren vigentes o que hayan sido prometidos en la venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectué en relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, será constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente del Proyecto, Constituyentes Promotores o de a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al proyecto, cumpla las condiciones antes señaladas, por lo que debería responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores, y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de bienes del Proyecto del resto de recursos del fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.

- Recibir de los Promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de Compra venta. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de Instituciones Financieras del país y A menos (A-) para el caso de Instituciones Financieras del exterior.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes Promotores. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores o con aquellos producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal y al Comercializador ya los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que dichos contratos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria a la que aquellos se encontraran sujetos.
 - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
 - Transferir a los Constituyentes Propietarios la propiedad del inmueble, en las mismas proporciones que lo aportaron al Fideicomiso y a los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez 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 transferencia serán de cuenta de los Constituyentes.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso, 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 antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores o los obtenidos producto de los créditos contratados por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
- 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 Proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, 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 proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los Constituyentes Promotores o las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.
- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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 proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informara sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.
- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa, Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuara una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto, La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.
- Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.
- Transferir a favor de los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
 - i. Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - ii. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- iii. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto;
 - iv. Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.
- Transferir a favor de los Constituyentes o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo al monto y al orden de prelación establecido en los literales que se exponen más adelante, una vez que:
 - I. Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - II. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
 - III. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto;
 - IV. Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto:
 - i. A los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios de Beneficiarios, el saldo del remanente existente en el Fideicomiso en proporción a sus derechos fiduciarios.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- ii. A los Constituyentes Propietarios o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios de Beneficiarios, el saldo del remanente existente en el Fideicomiso en proporción a sus derechos fiduciarios.
 - iii. Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en este numeral y en el numeral precedentes de esta misma cláusula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso con Instituciones del Sistema Financiero, a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. En ningún caso el Fideicomiso podrá contratar créditos antes del cumplimiento del punto de equilibrio.
 - Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos 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,

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- En caso de así ser instruido por los Constituyentes Promotores, contratar al profesional que ellos designen, para efectuar el respectivo desahucio de las personas que ocupen el inmueble.

Derechos de la Fiduciaria:

- Percibir los honorarios señalados en el presente contrato.
- Tener acceso a cualquier documento, plano, contabilidad, informe, acta, plan, libro de obra, etcétera, vinculado al Proyecto.
- Realizar cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias y para defender el Fideicomiso de cualquier acto que pueda causar daño al Proyecto o al propio Fideicomiso, siempre y cuando existan dentro del Fideicomiso o los Constituyentes Promotores provean de los recursos necesarios para tal efecto.
- Solicitar a la Junta del Fideicomiso la decisión sobre temas que ponga en su consideración.
- Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

Obligaciones de la Fiduciaria:

- Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros separados por la Junta del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato y las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia;
- Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el presente contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación;
- Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre;
- Rendir cuentas a los Beneficiarios, de forma trimestral, en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y más normas vigentes; así como remitir mensualmente a los Constituyentes Promotores los estados financieros del Fideicomiso;

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Registrar las cesiones que los promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compra Venta. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compra venta serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el presente Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores;
- Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes, a costo del Fideicomiso;
- Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los Beneficiarios;
- Las demás establecidas por la ley o este contrato.

Derechos del Constituyente y Beneficiario:

- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
- Los demás derechos establecidos en la Ley y en el presente Fideicomiso.

De los derechos de los Constituyentes Promotores:

- Participar en la Junta del Fideicomiso con tres (3) miembros principales y sus correspondientes suplentes, a ser designados uno por SEMAICA, otro por Nuovit, y otro por Martínez Investment quienes tendrán derecho a voto.

Derechos de los Constituyentes Promotores y Beneficiarios:

- Conocer mensualmente los estados financieros del Fideicomiso y demás informes del Proyecto.
- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
- Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas del Fideicomiso con periodicidad trimestral; y
- Los demás derechos establecidos en la Ley y en el presente Fideicomiso.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Obligaciones del Constituyente y Beneficiario:

- Colaborar con la Fiduciaria en el desarrollo del contrato, entregando toda la documentación y autorizaciones que se requieran para la ejecución de su objeto.
- Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados de toda demanda o acción que se intente contra estos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que estas les fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso o de los Constituyentes Promotores o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, de no existir los recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa del Fideicomiso o de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. La Fiduciaria informará a los Constituyentes Promotores o a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios sobre el inicio de las acciones en contra del Fideicomiso o de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, los que tendrán un plazo de 48 horas para sugerir a la Fiduciaria sobre los abogados a contratar.
- Si en tal plazo la Fiduciaria no recibe tal sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja. Los Constituyentes Promotores o las personas a quienes éstos hubieran cedido sus derechos fiduciarios deberán proveer a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal efecto, dentro del plazo improrrogable de quince (15) días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la Fiduciaria, de no hacerlo la Fiduciaria podrá repetir contra los siguientes Constituyentes Promotores: SEMAICA, Nuovit o Martínez Investment o contra las personas a quienes éstos hubieran cedido sus derechos fiduciarios o el Fideicomiso, los valores pagados por ella con el máximo interés convencional vigente a la fecha de desembolso.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- Velar porque el Proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Será de responsabilidad de los constituyentes Promotores o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según lo previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del Punto de Equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del Punto de Equilibrio. Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del Proyecto, para el pago de tributos que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que de manden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponderá a los Contribuyentes Promotores o a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines. La Fiduciaria comunicara a los Constituyentes Promotores o a las personas quienes estos hayan cedido sus derechos fiduciarios de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de 15 días calendario. Al efecto, los Constituyentes Promotores, (exclusivamente SEMAICA, Nuovit o Martínez Investment) o a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, se constituyen en garantes solidarios del Fideicomiso frente a los acreedores de este último por todas las obligaciones del Fideicomiso. En caso de no proveerse de estos recursos, la Fiduciaria no se hallara obligada a realizar gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse, por tal motivo.
- Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la Fiduciaria para determinar la identidad y domicilio de sus socio, accionistas o partícipes de las personas jurídicas que sea Constituyentes o Beneficiarios, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la Fiduciaria. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, se deberá presentar a la Fiduciaria además la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero.
- Corresponde adicionalmente a los Constituyentes Promotores o a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del Proyecto y la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del Proyecto a favor de los Promitentes Compradores.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

Plazo del Fideicomiso:

El Fideicomiso podrá durar el tiempo necesario para que se cumplan los objetivos propuestos por los constituyentes, sin que este plazo pueda exceder el plazo establecido por la ley.

Terminación del contrato:

- Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias del contrato.
- Por no haberse cumplido el Punto de Equilibrio dentro del plazo establecido en el contrato.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por incumplimiento de los Constituyentes Promotores o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoria o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios.
- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso.

Informes y rendición de cuentas.

La Fiduciaria rendirá cuentas de su gestión al Constituyente y Beneficiario de manera trimestral.

Situación actual del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2018, aun no se cumplen las condiciones establecidas en la cláusula octava del contrato del Fideicomiso para la certificación del punto de equilibrio. No se iniciado la construcción del proyecto.

En la Junta número cinco del 10 de noviembre del 2015, se aprobó la prórroga del plazo del punto de equilibrio del Fideicomiso.

En la Junta número ocho del 14 de septiembre del 2016, se aprobó el contrato de constitución únicamente y exclusivamente en lo que respecta al plazo del punto de equilibrio.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1., cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Mercado y Valores del Ecuador.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 6 se revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Base legal.

Conforme la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso Corpo Doce, está dotado de personería jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones siendo la Fiduciaria, su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el Constituyente en el correspondiente contrato.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Así mismo, el Fideicomiso no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o Mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de la Fiduciaria, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido adoptadas en estos estados financieros:

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros" (*)	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" (*)	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas" (*)	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

4.4. Moneda funcional.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. En el estado de situación financiera los sobregiros contables, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los “Pasivos corrientes”.

4.7. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad a costo amortizado dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, el Fideicomiso reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

El Fideicomiso reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales del Fideicomiso.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Definición de incumplimiento.

El Fideicomiso considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo al Fideicomiso, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que el Fideicomiso está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

Política de castigo.

EL Fideicomiso castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero del Fideicomiso, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Baja en cuentas de activos financieros.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.8. Inventarios.

Comprenden todos los costos directamente relacionados con la construcción del proyecto. Las construcciones en curso son registradas al costo.

Corresponde a los costos que ha incurrido el Fideicomiso a fin de llevar a cabo la construcción del Proyecto Inmobiliario;

La construcción se registra de acuerdo al método de avance de obra, es decir, se acumulan todos los costos incurridos para su posterior entrega a los Promitentes compradores y beneficiarios, por lo que no están sujetas a depreciación. Estos costos y gastos fueron fiscalizados por RPM Construcciones S.A. quienes son responsables de que los costos y gastos directos sean realmente incurridos en la obra.

Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o construcción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.9. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados al constructor de manera anticipada al Fideicomiso, que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal.

4.10. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2018 asciende al 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.11. Patrimonio del Fideicomiso.

Corresponde a los aportes efectuados por los Constituyentes en efectivo o en especies.

4.12. Costos y gastos.

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios si hubiese.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos administrativos, seguros, impuestos provisiones y comisiones por ventas y otros que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

4.13. Medio ambiente.

Las actividades del Fideicomiso no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración del Fideicomiso es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2018:</u>		
Cuentas por pagar no relacionadas	-	315
Otras cuentas por pagar no relacionadas	-	22,567
	-	22,882
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>		
Cuentas por pagar no relacionadas	-	315
Otras cuentas por pagar no relacionadas	-	22,567
	-	22,882

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Total pasivos	22,890	22,919
Menos efectivo	(197,672)	(209,931)
Total deuda neta	(174,782)	(187,012)
Total patrimonio neto	3,863,749	3,862,942
Índice de deuda-patrimonio neto	(4.52)%	(4.84)%

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por valor neto realizable de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable al 31 de diciembre del 2018	
			con cambios en resultados en ORI	A costo amortizado
Activos financieros	Efectivo y equivalentes de efectivo	Saldos en bancos		21,123
	Otras cuentas por cobrar clientes no relacionados	Inversiones corrientes		176,549
		Corrientes		3,502
Otros pasivos financieros	Cuentas por pagar comerciales	Acreedores comerciales corrientes		315
	Otras cuentas por pagar	corrientes		22,567
Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable al 31 de diciembre del 2017	
Activos financieros	Efectivo y equivalentes de efectivo	Saldos en bancos		9,931
	Otras cuentas por cobrar clientes no relacionados	Inversiones corrientes		200,000
		Corrientes		6,787
Otros pasivos financieros	Cuentas por pagar comerciales	Acreedores comerciales corrientes		315
	Otras cuentas por pagar	corrientes		22,567

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración del Fideicomiso considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

8. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE NIIF 9 Y NIIF 15.

Al 01 de enero de 2018, el Fideicomiso ha realizado la implementación de NIIF 9 - Instrumentos Financieros y NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018. A continuación, los resultados obtenidos al aplicar estas nuevas normas:

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”.

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. El Fideicomiso llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

La NIIF 9 introdujo un nuevo enfoque de clasificación para los activos financieros, basado en dos conceptos: las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y el modelo de negocio del Fideicomiso. Bajo este nuevo enfoque se sustituyeron las cuatro categorías de clasificación de la NIC 39 por las tres categorías siguientes:

- costo amortizado, si los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales;
- valor razonable con cambios en otro resultado integral, si los activos financieros se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; o
- valor razonable con cambios en resultados, categoría residual que comprende los instrumentos financieros que no se mantienen bajo uno de los dos modelos de negocio indicados anteriormente, incluyendo aquellos mantenidos para negociar y aquellos designados a valor razonable en su reconocimiento inicial.

Respecto a los pasivos financieros, la NIIF 9 conserva en gran medida el tratamiento contable previsto en la NIC 39, realizando modificaciones limitadas, bajo el cual la mayoría de estos pasivos se miden a costo amortizado, permitiendo designar un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados, si se cumplen ciertos requisitos.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

No obstante, la norma introdujo nuevas disposiciones para los pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados, en virtud de las cuales, en ciertas circunstancias, los cambios en el valor razonable relacionados con la variación del “riesgo de crédito propio” se reconocerán en otro resultado integral.

En base en la evaluación y análisis realizados a la fecha de transición de esta norma, el Fideicomiso determinó que los nuevos requerimientos de clasificación no impactan en la contabilización de sus activos y pasivos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente al cobro y/o pago de principal más intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta continuarán midiéndose a valor razonable con cambios en otro resultado integral, exceptuando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

(ii) Deterioro del valor.

El nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o a su valor razonable con cambios en resultados del período u otros resultados integrales. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El Fideicomiso eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados.

En base en la evaluación y análisis realizados a la fecha de transición de esta norma, el Fideicomiso determinó que no existe necesidad de constituir una provisión por deterioro respecto a pérdidas crediticias esperadas.

Fideicomiso CORPO DOCE

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”

El Fideicomiso llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias del Fideicomiso, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes.

La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés del Fideicomiso, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas.

Las transacciones relativas a ingresos se generan por dos líneas de negocio: i) Construcciones de unidades habitacionales; y ii) contratos por mejoras de las unidades inmobiliarias, en las cuales se presentan las siguientes obligaciones de desempeño:

Construcción de unidades inmobiliarias

Estas obligaciones son claramente identificables y en aquellos contratos con clientes que generan ingresos con contraprestaciones variables, la Administración del Fideicomiso no determinó un efecto ya que no se ha empezado la construcción del proyecto inmobiliario.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Banco Pacífico	1,147	1,147
Banco Internacional	19,976	8,784
Depósitos a plazo	(1) 176,549	200,000
	(2) 197,672	209,931

(1) Un detalle de las inversiones temporales, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Banco Internacional:</u> Inversión al 4,55% de interés nominal anual y vencimiento en enero de 2019.	176,549	200,000
	176,549	200,000

(2) Al 31 de diciembre de 2018, no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso del Fideicomiso.

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Intereses por cobrar	3,234	6,521
Otros	267	266
	3,501	6,787

11. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el fideicomiso mantiene un saldo de 32,547 que corresponde a anticipos entregados a proveedores.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Terrenos	3,225,000	3,225,000
<u>Costos directos de construcción:</u>		
Equipos y sistemas	969	969
Planificación y estudios	111,512	111,512
Honorarios	84,447	84,447
<u>Costos indirectos de construcción:</u>		
Impuestos y tasas	68,337	51,614
Honorarios de construcción	65,985	65,985
Imprevistos	80,699	80,699
Varios	15,999	15,982
	<u>3,652,948</u>	<u>3,636,208</u>

13. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Seguros Confianza	<u>22,567</u>	<u>22,567</u>

14. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario impuesto a la renta	-	360
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	24	-
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta por pagar	13	8
	<u>37</u>	<u>8</u>

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14.1. Conciliación Tributaria.- La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad antes de impuesto a la renta (Más) Gastos no deducibles	1,221 434	1,822 -
Utilidad gravable	1,655	1,822
Tasa de impuesto a las ganancias del período	25%	22%
Impuesto a las ganancias causado	414	401
Impuesto a las ganancias causado Crédito tributario a favor del Fideicomiso	- 391	- -
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	414	401

14.2. Aspectos Tributarios.

Liquidación del Impuesto a la renta.

Conforme lo establecido en el Art. 421. De ley de Régimen Tributario interno, los fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades.

Los fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, los fondos de inversión y los fondos complementarios, siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en el numeral 15 del artículo 9 de esta Ley, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del fondo o fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para el año 2018.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales US\$11,270 para el 2018.

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (25%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para el año 2018.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas Circular 14, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016.

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización del Servicio de Rentas Internas, para lo cual necesariamente deberá contar con el informe favorable de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción. Dicha solicitud deberá contener una explicación detallada tanto del proceso productivo y comercial así como el motivo por el cual se requiere dicha ampliación del plazo para el pago del anticipo. Conjuntamente a esta solicitud, deberá incluir un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con el contribuyente. Luego del análisis correspondiente, se emitirá una resolución conjunta entre ambas entidades.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio, se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Esta disposición estuvo vigente hasta la declaración de impuesto a la renta de 2015.

A partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

El Fideicomiso no ha sido revisado por partes de las autoridades de fiscales desde su constitución.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Precios de transferencia.

La legislación ecuatoriana en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia; además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis.

El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolucón de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con la normativa vigente, el Fideicomiso no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá devolver al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del Impuesto a la Renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir del 2018.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
- Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el período comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas:

a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- a) Exención del impuesto a la renta sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:
 - Sector agrícola.
 - Oleoquímica.
 - Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales.
 - Exportación de servicios.
 - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea.
 - Eficiencia energética.
 - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
 - Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas.
- e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
- f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
 - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
- l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
- m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
- n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
- o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
- p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario de ser el caso.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador:

- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
 - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
 - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
- c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones:

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

15. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a los aportes de efectivo del constituyente que mantiene el fideicomiso por un valor de US\$ 4,028,000.

16. RESULTADOS ACUMULADOS.

El Fideicomiso CORPO DOCE fue constituido el 22 de Julio de 2014 e inscrito en el Registro de Mercado De Valores del Cantón Quito con el No. 2014.Q.13.001442 el 12 de diciembre del 2014. Es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El proyecto comprende la construcción de cinco subsuelos y 18 plantas de oficinas operativas.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los estados financieros del Fideicomiso presentan pérdidas netas por un valor de 164,251 y 165,058 respectivamente.

17. OTROS INGRESOS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los estados financieros del Fideicomiso presentan ingresos por 8,395 y 9,850 respectivamente, corresponden a intereses generados por la inversión de depósitos plazo.

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Comisiones fiduciarias	5,376	6,088
Auditoria externa	1,254	1,881
	<u>6,630</u>	<u>7,969</u>

19. COMPROMISOS Y CONTRATOS.

Contrato de diseño arquitectónico y dirección arquitectónica.

Suscrito el 4 de febrero del 2015 con el Señor Arquitecto Luis Rafael Vélez Calisto de la Compañía Arquitectos Constructores Cía. Ltda., para que preste sus servicios profesionales y que se encargue del diseño y dirección arquitectónica del Proyecto Inmobiliario de acuerdo a los requerimientos y necesidades que serán expresadas en reuniones con el Contratante y el Planificador. Así mismo el Planificador se obliga a ejercer la dirección arquitectónica durante la ejecución del proyecto, de acuerdo a lo establecido en el Manual del Colegio de Arquitectos del Ecuador.

Contrato de prestación de servicios para el diseño estructural.

Suscrito el 12 de enero del 2016 con la Compañía SEVILLA Y MARTINEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA para que preste sus servicios profesionales y que se encargue del diseño estructural del Proyecto Inmobiliario, de acuerdo a los requerimientos y necesidades que serán expresadas en reuniones con el Contratante.

Contrato de Gerencia de Proyecto.

Suscrito el 21 de julio de 2014 con la Compañía GERENCIAS & PROYECTOS MAGO CIA. LTDA., para prestar sus servicios y realice la gerencia del Proyecto Inmobiliario siendo su responsabilidad y obligación la de coordinar la planificación, construcción, ventas, aspectos legales y administrativos que atañen al proyecto, a fin de que el mismo se construya de acuerdo a las normas y reglamentos Municipales vigentes. Se cancelará el 1,5% del costo de construcción como suscripción del contrato más impuestos.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Contrato de fiscalización.

En el mes de noviembre de 2014, se celebró el contrato de fiscalización con la Compañía KUTKUT S.A., para que ejecute la fiscalización de los bienes y unidades inmobiliarias a ser construidas en el Proyecto.

La vigencia del contrato se mantendrá mientras dure la ejecución de la construcción de la obra que puede ser modificada por causas de fuerza mayor o caso fortuito en términos definidos en el Código Civil, de mutuo acuerdo entre las partes o unilateralmente por parte del Fideicomiso conforme lo dispuesto en el contrato, se cancelará el 1,5% del costo de construcción como suscripción del contrato más impuestos.

Contrato de comercialización.

En el mes de noviembre de 2014, se celebró el contrato de comercialización con la Compañía KUTKUT S.A., para que ejecute la comercialización y venta de los bienes y unidades inmobiliarias a ser construidas en el Proyecto, en base a los lineamientos generales, precios de ventas, y demás condiciones que han sido aprobados por la Junta del Fideicomiso. Los honorarios que pagará el contratante o la comercializadora, ascenderán a la suma equivalente del 5% más IVA, calculado sobre el precio total de las ventas realizadas. Se entiende como venta realizada, cualquier acuerdo firme y escrito al que se hubiere llegado para la transferencia de dominio, sea bajo la forma de promesa de venta, compraventa, permuta, aporte y canjes.

El contrato estará vigente hasta la terminación de la gestión contratada, es decir la comercialización y venta total del proyecto, sin perjuicio de ello, cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente y en forma unilateral, para lo cual bastará la notificación que se dirigía a la contraparte con 10 días de anticipación, esta terminación no dará derecho a indemnización o penalidad alguna.

20. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no mantiene demandas de cualquier índole que deban ser consideradas como un pasivo contingente.

21. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Fideicomiso Corpo Doce

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de abril de 2019), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 30 de abril de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta del Fideicomiso. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
