

**FIDEICOMISO CORPO DOCE
(EN LIQUIDACIÓN)**

**Informe de los Auditores Independientes sobre la Información
Financiera Suplementaria
A diciembre 31, 2019**

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Contenido de la Información Financiera Suplementaria Requerida por el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículos 5, 6, 15 y 16 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores a Diciembre 31, 2019

	Anexo
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.	
<u>Información Financiera Suplementaria</u>	
a. Artículo 5 - Funciones de las sociedades auditoras externas.	1
b. Artículo 6 - Contenido mínimo del informe de auditoría externa.	2
c. Artículo 15 - Contenido adicional del Informe de auditoría externa de negocios fiduciarios.	3
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	
Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	
d. Artículo 16 - Informe confidencial para la administración	4
e. Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso	5
f. Declaración Juramentada	
g. Informe de auditoría a los estados financieros.	



Tel: +593 2 500 3333
www.bdo.ec

N24F Baquerizo Moreno y
E10 José Luis Tamayo
Edificio Torres del Castillo, Torre II, Piso 15
Quito - Ecuador
Código Postal: 170523

Tel: +593 4 256 5394

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

Informe de los Auditores Independientes sobre la información financiera suplementaria

A FIDUCIA S.A. Administradora del Fideicomiso Corpo Doce

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación), preparados de conformidad con la Norma Contable “Bases de Liquidación de la Contabilidad” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitida por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, 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, sobre el cual expresamos una opinión sin salvedades, con fecha 3 de junio de 2020.

Nuestra auditoría fue realizada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. El cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículos 5, 6, 13, 15 y 16 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (presentados a detalle en los anexos adjuntos) no es requerido como parte de los estados financieros básicos del participante del mercado de valores y ha sido sometido a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, el Fideicomiso Corpo Doce al 31 de diciembre del 2019, ha dado cumplimiento razonable a los aspectos sustanciales de los artículos 5, 6, 13, 15 y 16 de la normativa relacionada a Mercado de Valores.

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 del Fideicomiso 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 proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración sobre el cumplimiento de los aspectos sustanciales relacionados a la normativa del Mercado de Valores

La Administración del Fideicomiso es responsable del cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores y del control interno que la Administración considere necesarios para verificar que tales actividades y obligaciones legales estén libres de incumplimientos materiales, debido a fraude o error; tal cumplimiento podría eventualmente no ser compartido por las autoridades competentes.

Responsabilidades del auditor sobre el cumplimiento de los aspectos sustanciales relacionados a la normativa del Mercado de Valores

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría a los estados financieros básicos del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y sobre el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, presentados a detalle en los Anexos adjuntos de este informe.

Otras cuestiones

Este informe debe leerse conjuntamente con el informe de auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 del Fideicomiso Corpo Doce, mismo que se presenta por separado, sobre el cual expresamos una opinión sin salvedades con fecha 3 de junio de 2020.

Restricción de uso y distribución

Este informe ha sido preparado 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.

BDO ECUADOR

Junio 3, 2020
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Xavier Puebla - Socio

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 1

Artículo 5 - Funciones de las sociedades auditoras externas

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Evaluar los sistemas de control interno y contable e informar a la administración de la empresa los resultados obtenidos. En el caso de auditorías recurrentes, evaluará el cumplimiento de las observaciones establecidas en los periodos anteriores.	Cumplida	Se emite un informe por separado sobre la evaluación y recomendaciones del control interno denominado "Carta a la Gerencia".
2. Revelar oportunamente a la Superintendencia de Compañías la existencia de dudas razonables de que la empresa se mantenga como negocio en marcha.	Cumplida	Como se revela en la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) a los estados financieros adjuntos, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo haberse retrasado el plazo para la consecución del punto de equilibrio
3. Comunicar de inmediato a la Superintendencia de Compañías si, como producto del examen, detecta indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales.	No aplica	Del resultado de nuestras pruebas no hemos detectado indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales, por lo cual, no se ha requerido informar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.
4. Como anexo al informe de auditoría externa de los participantes del mercado de valores, la firma auditora incluirá una certificación juramentada, del equipo de auditoría participante y del suscriptor del informe, de no estar incurso en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.	Cumplida	Incorporado al final de este informe.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 2

Artículo 6 - Contenido mínimo del informe de auditoría externa

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
2. Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	Cumplida	Nuestras recomendaciones sobre el control interno del Fideicomiso Corpo Doce se emiten por separado, en un documento denominado "Carta a la Gerencia".
3. Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	Pendiente	Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso Corpo Doce, como agente de retención y percepción al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado, a emitir en noviembre de 2020.
4. Opinión sobre el cumplimiento de las actividades y obligaciones establecidas por ley.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
5. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	Cumplida	Ver documento denominado "Carta a la Gerencia"

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 3

Artículo 15 - Contenido adicional del informe de auditoría externa de negocios fiduciarios

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	Cumplida	Véase contenido de Sección I, Resumen de principales políticas contables a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, en el numeral 1 “Identificación del Fideicomiso y actividad económica”, se menciona cuál es el objeto del Fideicomiso. De la revisión efectuada a la contabilidad del Fideicomiso observamos que en ella se refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	Cumplida	Véase contenido del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso en el Anexo No. 5 adjunto.
3. Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	Cumplida	<p>Al 31 de diciembre 2019 se determina que se llevará a cabo la liquidación y terminación del Fideicomiso Corpo Doce, según acta llevada a cabo el 30 de octubre de 2019. Los miembros de la Junta concuerdan que actualmente las condiciones del mercado no muestran viabilidad financiera para cumplir con el punto de equilibrio del Fideicomiso y las condiciones técnicas como las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, tampoco han llegado a cumplirse, el plazo resuelto por la SCVS vence en octubre 2020 por lo que resuelven por decisión unánime:</p> <p>Que la Fiduciaria valide el no cumplimiento de las condiciones técnicas y económicas para la certificación del punto de equilibrio del Proyecto, en base a los informes de comercialización, fiscalización, y gerencia del proyecto.</p>

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 3

Artículo 15 - Contenido adicional del informe de auditoría externa de negocios fiduciarios

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
		Revisar con Lexvalor el procedimiento para realizar la restitución de derechos fiduciarios (terreno) a los constituyentes propietarios y realizar la liquidación del Fideicomiso Corpo Doce, proceso de liquidación se realizará en el período 2020.
4. Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
5. Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	No aplica	No es un fideicomiso de titularización.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 4

Artículo 16 - Informe confidencial para la Administración

Diciembre 31, 2019

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
La auditora externa deberá dirigir al representante legal del participante del mercado de valores auditado, cuando corresponda, un Informe confidencial, que contenga las recomendaciones, observaciones y sugerencias sobre aquellos aspectos de importancia que deban ser tomados en cuenta para la marcha del negocio.	Cumplida	Nuestras recomendaciones sobre el control interno del Fideicomiso Corpo Doce y la aplicación de medidas correctivas se emiten por separado, en un documento denominado “Carta a la Gerencia”, no muestran observaciones que deban ser reportadas en un informe confidencial.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
Instrucciones a la Fiduciaria:			
a.	Recibir y registrar contablemente como de propiedad de 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.	SI	La Administración del Fideicomiso ha recibido todos los aportes comprometidos por los Constituyentes y los registró en la contabilidad del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2019 el fideicomiso se encuentra en liquidación al no haber cumplido con su objeto.
b.	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.	SI	La Administración del Fideicomiso ha contratado al constructor del proyecto, comercializador, gerente del proyecto y fiscalizador
	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.		

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
c.	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 sobre 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, contratos de Promesa de Compra Venta sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Compra Venta cuando 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.	N/A	La Administración del Fideicomiso no ha suscrito contratos de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias con los promitentes compradores al 31 de diciembre de 2019, debido a que no se ha llegado al punto de equilibrio por esta razón no se ha empezado con la construcción del proyecto inmobiliario.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>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 hallen vigentes o que hayan sido prometidos en la venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con 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. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilicen para promocionar el Proyecto, será constar de manera expresa y en formas destacada que este se desarrollara a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del comercializados, 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.</p>		

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>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.</p>		
d.	<p>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.</p>	N/A	<p>La Administración del Fideicomiso no ha suscrito contratos de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias con los promitentes compradores al 31 de diciembre de 2019.</p>
e.	<p>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.</p>	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso mantiene una inversión (depósito a plazo) en Banco Internacional por un valor de US\$153,487.</p>

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
f.	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.	SI	Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su Objeto, mantiene dos cuentas corrientes No. 07576072 en Banco Pacífico y No. 0800628914 en Banco Internacional y una cuenta de ahorros No. 800921074 en Banco Internacional.
g.	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.	SI	Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su objeto, al momento de dar inicio a su desarrollo la Administración del Fideicomiso suscribió todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
h.	Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	SI	Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su objeto, al momento de dar inicio a su desarrollo la Administración del Fideicomiso suscribió todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
i.	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2019, según junta realizada el 30 de octubre, concuerdan por decisión unánime la liquidación del Fideicomiso Corpo Doce, en la cual resuelven:</p> <ul style="list-style-type: none">- Que la Fiduciaria valide el no cumplimiento de las condiciones técnicas y económicas para la certificación del punto de equilibrio del Proyecto, en base a los informes de comercialización, fiscalización, y gerencia del proyecto.- Revisar con Lexvalor el procedimiento para realizar la restitución de derechos fiduciarios (terreno) a los constituyentes propietarios y realizar la liquidación del Fideicomiso Corpo Doce proceso de liquidación se realizará en el período 2020.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
j.	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	N/A	El Fideicomiso se encuentra en liquidación por no llegar a su punto de equilibrio, por esta razón el fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<ul style="list-style-type: none">Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del 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 (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<ul style="list-style-type: none">• Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del 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.		

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.		

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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:<ol style="list-style-type: none">I. Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.		

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
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; y,		
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:		
a)	Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.		

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	b) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.		
	c) 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; y,		
	d) 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 (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
ii.	<p>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. 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.</p> <p>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.</p>		

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	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.		
k.	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.	N/A	El Fideicomiso se encuentra en liquidación por no llegar al punto de equilibrio, por esta razón el fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.
l.	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.	N/A	El Fideicomiso se encuentra en liquidación por no llegar al punto de equilibrio, por esta razón el fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
m.	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.	SI	La Administración del Fideicomiso ha suscrito todo acto y contrato para para el cumplimiento del objeto y desarrollo del Proyecto Inmobiliario, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su Objeto.
n.	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.	N/A	El fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido ya que el mismo se encuentra en Liquidación.
Obligaciones de la Fiduciaria:			
a.	Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, IDS 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.	SI	El Fideicomiso mantuvo los recursos e inversiones separadas de los demás de la Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su Objeto.
b.	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.	SI	La Administración del Fideicomiso administra de manera diligente el patrimonio autónomo del mismo, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su objeto.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
c.	Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los demás bienes de la FIDUCIARIA y de los de otros fideicomisos que administre.	SI	El Fideicomiso mantiene bienes separados de los demás bienes de la Fiduciaria y se lleva por separado la contabilidad, al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su objeto.
d.	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.	SI	La Administración del Fideicomiso ha emitido los informes de rendición de cuentas de forma trimestral durante el período 2019 y de forma mensual ha remitido los estados financieros.
e.	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.	SI	Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no ha realizado cesiones de derechos, ni promesas de compra- venta ya que se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su objeto.
f.	En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el presente FIDEICOMISO en el Registro de Mercado de Valores.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones y derechos inherentes en calidad de representante legal.
g.	Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al FIDEICOMISO y sus bienes, a costo del FIDEICOMISO.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones para proteger al fideicomiso y sus bienes.

Fideicomiso Corpo Doce (En Liquidación)

Anexo 5

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2019

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
h.	Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los BENEFICIARIOS.	SI	El Fideicomiso mantiene en custodia toda la información obligatoria que se encuentra disponible de los Beneficiarios.
j.	Las demás establecidas por la ley o este contrato.	SI	La Administración del Fideicomiso ha realizado todas las instrucciones emitidas por la Junta del Fideicomiso.
