

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Estados financieros
Año terminado en diciembre 31, 2019
Con Informe de los Auditores Independientes

Informe de los Auditores Independientes

A Fiducia S.A. Administradora del Fideicomiso Corpo Seis

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Corpo Seis, que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha 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 Seis (Administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) al 31 de diciembre de 2019, 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

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 en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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 la base contable de empresas en liquidación.

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.

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 2019, se emiten por separado.

Julio 1, 2020
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 SEIS

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	4
• Estados de Resultados Integrales	5
• Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
• Estados de Flujos de Efectivo	7
• Resumen de las Principales Políticas Contables	8
• Notas a los Estados Financieros	38

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

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	(9)	158,954	233,787
Inversiones corrientes	(10)	1,208,419	-
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(11)	2,205,254	-
Otras cuentas por cobrar	(12)	9,787	37,014
Inventarios	(13)	4,969,630	21,483,506
Activos por impuestos corrientes	(18)	-	10,412
Gastos pagados por anticipado	(14)	201,600	5,657
		8,753,644	21,770,376
Activos no corrientes:			
Activos por impuestos diferidos	(18)	-	164,280
		-	164,280
Total activos		8,753,644	21,934,656
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(15)	31,103	3,694,355
Obligaciones Financieras	(16)	-	5,107,886
Préstamos constituyentes	(17)	-	680,000
Pasivos por impuestos corrientes	(18)	430,075	1,925
Anticipos de clientes	(19)	2,639,659	9,155,062
Total corrientes		3,100,837	18,639,228
Total pasivos		3,100,837	18,639,228
Patrimonio:			
Aportes constituyentes (Patrimonio del Fideicomiso)	(20)	4,311,800	4,311,800
Resultados acumulados	(21)	1,341,007	(1,016,372)
Total patrimonio neto		5,652,807	3,295,428
Total patrimonio neto y pasivos		8,753,644	21,934,656



 Lic. Yahaira Recalde
 Apoderado Especial



 Veronica Gallardo
 Contadora General

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

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingreso por Venta Inmuebles	(22)	20,715,653	1,984,247
Ingreso por Arriendo Inmuebles	(22)	652,494	264,077
Costo de ventas	(24)	(16,513,874)	(1,502,603)
Ganancia bruta		4,854,273	745,721
Otros ingresos	(23)	120,543	42,613
Gastos de administración	(24)	(1,447,488)	(187,107)
Gastos financieros	(24)	(368,317)	(504,819)
Otros Gastos		(27,853)	(2,507)
Resultado antes de Impuesto a la renta		3,131,158	93,901
Impuesto a las ganancias			
Gasto impuesto a la renta	(18)	(609,499)	(17,929)
Efecto de impuestos diferidos	(18)	(164,280)	(23,905)
Resultado integral del año		2,357,379	52,067



Lic. Yahaira Recalde
Apoderado Especial



Veronica Gallardo
Contadora General

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

	Resultados acumulados			Subtotal	Total
	Aportes de los Constituyentes	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Utilidad (Pérdida) del ejercicio		
Saldo al 31 de diciembre de 2017:	4,311,800	(651,624)	(416,815)	(1,068,439)	3,243,361
Transferencia a resultados acumulados	-	(39,968)	39,968	-	-
Resultado integral del año	-	-	52,067	52,067	52,067
Saldo al 31 de diciembre de 2018:	4,311,800	(691,592)	(324,780)	(1,016,372)	3,295,428
Transferencia a resultados acumulados	-	(52,067)	52,067	-	-
Resultado integral del año	-	-	2,357,379	2,357,379	2,357,379
Saldo al 31 de diciembre de 2019:	4,311,800	(743,659)	2,084,666	1,341,007	5,652,807



 Lic. Yahaira Recalde
 Apoderado Especial



 Veronica Gallardo
 Contadora General

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

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Resultado integral total del año		2,357,379	52,067
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:			
Efecto de impuestos diferidos	(18)	164,280	23,905
Impuesto a la renta	(18)	609,499	17,929
Interes por cobrar	(10)	(8,419)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(2,178,027)	574,650
Disminución (Aumento) en activos por impuestos corrientes		10,412	(9,673)
Disminución (Aumento) en inventarios		16,513,876	(21,483,506)
Disminución (Aumento) en gastos pagados por anticipado		(195,943)	130,513
Disminución en inventarios en construcción		-	17,537,916
Disminución (Aumento) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(3,663,252)	3,320,227
Aumento en pasivos por impuestos corrientes		(181,349)	(20,605)
Disminución (Aumento) Aumento en anticipo clientes		(6,515,403)	1,282,135
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		6,913,053	1,425,558
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Inversiones corrientes	(10)	(1,200,000)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		(1,200,000)	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo neto pagado por obligaciones con instituciones financieras	(16)	(5,107,886)	(2,148,046)
Efectivo neto (pagado) recibido por constituyentes	(17)	(680,000)	340,000
Efectivo neto recibido por las actividades de financiamiento		(5,787,886)	(1,808,046)
Aumento neto de efectivo		(74,833)	(382,488)
Efectivo al inicio del año		233,787	616,275
Efectivo al final del año		158,954	233,787



Lic. Yahaira Recalde
Apoderado Especial



Veronica Gallardo
Contadora General

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Corpo Seis.
- b. **RUC de la entidad.**
1792493579001
- 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 Seis fue constituido el 27 de marzo de 2014 e inscrito en el Registro de Mercado De Valores del Cantón Quito con el No. 2014.1.13.01354 el 11 de agosto del 2014. Es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

El proyecto comprende la construcción de seis subsuelos y 13 plantas de oficinas operativas, cuyos costos totales serán de US\$ 25,887,948, según el presupuesto del 27 de noviembre de 2015, aprobado en Junta del Fideicomiso el 18 de diciembre de 2015.

Objeto del fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario T6 en el inmueble aportado por los constituyentes, 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.

Reforma a la escritura de constitución.

El 31 de diciembre del 2014 mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo del Cantón Quito, Dr. Diego J. Almeida, se suscribe la reforma al contrato de constitución del fideicomiso principalmente en los numerales 2.4, 12.2.1, 13.1 y 13.4, además de ciertas frases y párrafos y la inclusión del numeral 31.7.

El 20 de julio del 2015, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alex Barrer a Espín, se suscribe la reforma al contrato de constitución del fideicomiso modificándose la cláusula vigésimo séptima.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El 21 de marzo del 2018, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alex Barrera Espín, se suscribe la reforma al contrato de constitución del fideicomiso modificándose en los numerales 7.14 y 16.15.

Constituyentes y cesión de derechos fiduciarios.

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo del Cantón Quito, el martes 27 de marzo de 2014, se suscribió la cesión de derechos a favor de los constituyentes promotores por parte de los constituyentes propietarios en los siguientes porcentajes:

Nombre	% Derechos Fiduciarios iniciales	% Con Cesión de Derechos fiduciarios
Ana Marcela Viteri Garzón	65.384%	30.357%
Juan Francisco Viteri Díaz	8.654%	4.018%
María Guadalupe Viteri Díaz	8.654%	4.018%
David Sebastián Viteri Díaz	8.654%	4.018%
Dolores Enriqueta Díaz Toca	8.654%	4.018%
Inmobiliaria Aluna S.A.	-	32.705%
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA	-	17.857%
Martinez Investment Sociedad Civil	-	3.009%
	100%	100%

El 20 de julio del 2015, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alex Barrera Espín, se suscribió la cesión de derechos fiduciarios a favor de los constituyentes promotores por parte de los constituyentes propietarios en los siguientes porcentajes:

Nombre	% Derechos Fiduciario s iniciales	% Con Cesión de Derechos fiduciarios	% Derechos fiduciarios en segunda cesión de derechos fiduciarios	% Total Cesión Derechos fiduciarios segunda cesión de derechos fiduciarios
Ana Marcela Viteri Garzón	65.384%	30.357%	-	-
Juan Francisco Viteri Díaz	8.654%	4.018%	-	-
María Guadalupe Viteri Díaz	8.654%	4.018%	-	-
David Sebastián Viteri Díaz	8.654%	4.018%	-	-
Dolores Enriqueta Díaz Toca	8.654%	4.018%	-	-
Inmobiliaria Aluna S.A.	-	32.705%	16.70%	50.00%

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Nombre	% Derechos Fiduciarios iniciales	% Con Cesión de Derechos fiduciarios	% Derechos fiduciarios en segunda cesión de derechos fiduciarios	% Total Cesión Derechos fiduciarios segunda cesión de derechos fiduciarios
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA	-	17.857%	10.06%	30.00%
Martinez Investment Sociedad Civil	-	3.009%	3.49%	12.50%
Bunia Enterprises S.A.	-	-	3.44%	7.50%
	100%	100%	33.68%	100%

Instrucciones a la fiduciaria.

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el Inmueble y el dinero que transfieren 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 objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomisos o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente de 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, el Instrumentador Legal, Planificador Arquitectónico y del Comercializador, previo a la certificación del Punto de Equilibrio solo 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 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 de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador Arquitectónico y del Comercializador.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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, 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 este determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa Compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa como la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes Promotores, se concluya en su totalidad el Proyecto.
- Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condicione señalados en las Promesas de Compraventa.
- 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.
- 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- para el caso de instituciones financieras del exterior.
- 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 a 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 para los Constituyentes Promotores a con aquellos productos 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 de la plaza señalada en la cláusula octava del contrato.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- 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:
 - a) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal y al Comercializador y a 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 encontrarán sujetos.
 - b) 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.
 - c) Transferir a los Beneficiarios 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 Beneficiarios.
 - d) 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:
 - a) 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 la autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto.
 - b) 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.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 para el Fideicomiso; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso para los Promitentes Compradores.

- c) 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 vista 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 a 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. Los Constituyentes Promotores o las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezcan la Junta del Fideicomiso.
- d) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contrato directamente a través del Gerente de Proyecto a 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.
- e) 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 Buda, 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 podía suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación a Buda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- f) 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.
- g) 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.
- h) 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 dice la Junta del Fideicomiso.
- i) 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.
- j) 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 a 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 efectuará 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 a inscrito en los registros publicas correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes detallados, 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.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- k) Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso puede instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, para ser esto factible por el plan de pagos planteado para el cliente.
- l) Transferir a título fiduciario a favor de los Beneficiarios en proporción a sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
- Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.
 - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.
 - 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
 - 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 para la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.
- m) Transferir a favor de los Beneficiarios o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo at monto y at orden de prelación establecido en los literales que se exponen más adelante, una vez que:
- Se haya terminado la construcción del proyecto que se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.
 - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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
- Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse para 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, que existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.

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 para 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.

- n) Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos a 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.
- o) 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 las Promitentes Compradores a terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- p) 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 a retrase su cumplimiento.

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.
- 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.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- 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 Aluna, y otro por Sociedad Martinez 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

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.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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, Aluna y Sociedad Martinez 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.
- 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.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La Fiduciaria comunicará 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, Aluna y Sociedad Martinez) 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 hallará 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 socios, accionistas o partícipes de las personas jurídicas que sean 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.
- 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.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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.

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 por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

4.2. Base legal.

Conforme la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso Corpo Seis, 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.

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.

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 17 Contratos de seguros (*)	1 de enero de 2021
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros (*)	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (*)	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios (*)	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros (*)	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados (*)	Por determinar

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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.

4.6. 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 la Compañía 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, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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.

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, la Compañía 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.

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

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 PCE 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.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE 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 PCE 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 PCE 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, la Compañía 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, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, 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 de la Compañía.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía 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 la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

Definición de incumplimiento.

La Compañía 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 a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Compañía 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;

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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.

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 la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía 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 la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

La Compañía 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.

La Compañía 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía 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;
- Mantenedos 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.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía 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.

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.

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 al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

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.

- 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 los años 2019 y 2018 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas son reconocidos por el Fideicomiso considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

El Fideicomiso reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes comprometidos.

Se calculan el precio de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

El Fideicomiso reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Fideicomiso, según se describe a continuación:

Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de bienes. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse. Las ventas de bienes, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros). El momento concreto en que un cliente obtiene el control, toma lugar cuando los productos han sido enviados al lugar indicado por el cliente, los riesgos de pérdida han sido transferidos al cliente y este ha aceptado los productos.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.13. 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.

4.14. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

4.15. 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.

4.16. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre 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 crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte del Fideicomiso, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las otras cuentas por cobrar no relacionadas (Nota 9), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar el Fideicomiso en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

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.

La principal fuente de liquidez del Fideicomiso son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento con instituciones bancarias, las cuales tienen como sustento tablas de amortización emitidas por el banco, en donde se especifica el tiempo y tasa de interés.

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>Al 31 de diciembre de 2019:</u>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	31,103	-
Anticipo clientes	2,639,659	-
	<u>2,670,762</u>	-

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Al 31 de diciembre de 2018:</u>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	3,694,355	-
Préstamos constituyentes	680,000	-
Obligaciones Financieras	5,107,886	-
Anticipo clientes	9,155,062	-
	<u>14,942,948</u>	<u>-</u>

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

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Total pasivos	3,100,837	18,639,228
Menos efectivo	(158,953)	(233,787)
Total deuda neta	<u>2,941,884</u>	<u>18,405,441</u>
Total patrimonio neto	<u>5,652,807</u>	<u>3,295,428</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>52.04%</u>	<u>558.51%</u>

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 2019 y 2018, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de $\pm 0.50\%$, 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

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 cuentas incobrables. - 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. El Fideicomiso siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, 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.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce PCE 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, el Fideicomiso 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 PCE 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 PCE 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.

Fideicomiso CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable		A costo amortizado
			con cambios en resultados	con cambios en ORI	
Activos financieros	Efectivo	Saldos en bancos	-	-	158,954
	Inversiones corrientes	Fondo de inversión	1,208,419	-	-
Otros activos financieros	Cuentas por cobrar clientes relacionados	Corrientes	-	-	2,205,254
	Otras cuentas por cobrar	Corrientes	-	-	9,787
Pasivos financieros	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	-	-	31,103
	Anticipos de clientes	Corrientes	-	-	2,639,659

8. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE NIIF 16.

A continuación, se detalla la aplicación de las nuevas normas contables, interpretaciones y enmiendas aplicables a contar de 2019:

NIIF 16 “Arrendamientos”.

La NIIF 16 se basa en un modelo de control para la identificación de los arrendamientos, distinguiendo entre arrendamientos de un activo identificado y contratos de servicio. Se crea un modelo único de arrendamiento en el que se reconocen todos los alquileres en el Estado de Situación Financiera como si fueran compras financiadas, con excepciones limitadas para los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El Fideicomiso no posee contratos de arrendamiento para los tipos de activos que se detallan en la NIIF 16.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banco Internacional	158,953	232,021
Banco Pacífico	-	1,266
Fondo Rotativo	-	500
(1)	158,953	233,787

(1) Al 31 de diciembre de 2019, no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso del Fideicomiso.

10. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Fondo Seguro FS-2 (ANEFI):</u>		
Inversión al 5.84% de interés nominal promedio y vencimiento indefinido.	1,200,000	-
Intereses por cobrar	8,419	-
	1,208,419	-

11. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a las cuentas por cobrar por venta de unidades inmobiliarios a constituyentes del fideicomiso. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Viteri Diaz María Guadalupe	150,000	-
Viteri Diaz Juan Francisco	150,000	-
Viteri Diaz David Sebastián	150,000	-
Viteri Garzón Ana Marcela	850,000	-
Sevilla y Martínez Ingenieros CA SEMAICA	905,254	-
	2,205,254	-

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por cobrar arriendos Sevilla y Martínez S.A. SEMAICA	9,787 -	30,928 6,086
	<u>9,787</u>	<u>37,014</u>

13. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Oficinas	4,148,351	18,360,291
Estacionamientos	629,572	2,348,993
Bodegas	191,707	323,929
Locales	-	450,293
	<u>4,969,630</u>	<u>21,483,506</u>

14. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Kutkut S.A.	200,000	5,660
Vivanco y Vivanco Cía. Ltda.	1,600	-
	<u>201,600</u>	<u>5,660</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a un anticipo de honorarios de comercialización de las unidades inmobiliarias del fideicomiso, este anticipo será devengado en función a la venta de los inmuebles de propiedad del fideicomiso.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre de 2019, constituyen obligaciones con proveedores por bienes y servicios relacionados con el proyecto por 31,104.

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a obligaciones financieras con el Banco Internacional con tasa de interés anual entre 7.50% y 8.50%. La cancelación total de los créditos se los realizó en el presente periodo.

17. PRESTAMOS CONSTITUYENTES.

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a obligaciones contraídas por préstamos a de partícipes del fideicomiso. En el periodo presente estas obligaciones han sido liquidadas en su totalidad.

18. IMPUESTOS.

Impuestos corrientes.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario impuesto a la renta	-	3,448
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	-	739
Cuenta por cobrar SRI	-	6,225
	-	10,412
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	429,066	-
Impuesto por pagar	525	1,892
Retenciones en la fuente de IR por pagar	484	33
	430,075	1,925

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Impuestos diferidos.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Perdidas amortizables en periodos futuros:</u>	-	164,280
	-	164,280

18.1. 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, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	3,131,158	93,901
(Más) Gastos no deducibles	26,891	1,719
(Menos) Pérdidas tributarias	(720,054)	(23,905)
Utilidad gravable	2,984,144	71,715
Impuesto a la renta causado 25%	609,499	17,929
Impuesto a las ganancias causado	609,499	17,929
Gasto impuesto a la renta diferido	164,280	23,905
Impuesto a las ganancias del período	609,499	17,929
(Menos) Créditos tributarios	(180,433)	(21,377)
(Crédito tributario), Impuesto a pagar	429,066	(3,448)

18.2. Aspectos Tributarios.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Anticipo para los años 2019 y 2018.

El artículo 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el presidente de la República.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En el Artículo de Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 351 de 29 de diciembre de 2010, así como el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión establece en su artículo 24, número 2, incentivos sectoriales se determina la exoneración del Impuesto a la Renta por cinco años en determinados sectores de la economía con el objeto de cambiar la matriz energética del país.

Con base a la exoneración del anticipo de Impuesto a la Renta, el artículo 41, número 2, letra b), determina esta exoneración para empresas recién constituidas, por 5 años a partir del inicio de su operación.

La Compañía decidió acogerse a este beneficio por considerar que cumple con todos los requisitos determinados en la normativa legal vigente para hacerse acreedora a la exención del 100% del Impuesto a la Renta y de su anticipo por 5 años contados desde el inicio de sus actividades, esto es el año 2015.

Precios de transferencia.

La legislación 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 del 2019 y 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 2015, 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 Servicios 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.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- 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 absolució de consulta previa de valoració.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolució.

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 declaració del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicació 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 declaració 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 declaració del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administració Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, no está obligada a la presentació del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

19. ANTICIPO DE CLIENTES.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los valores recibidos de los promitentes compradores, que están documentados a través de contratos de promesa de compraventa, los mismos que se liquidarán con la entrega del bien vendido por 2,639,659.

20. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los aportes de efectivo del constituyente que mantiene el fideicomiso por un valor de 4,311,800.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

21. RESULTADOS ACUMULADOS.

El Fideicomiso Corpo Seis fue constituido el 27 de Marzo de 2014 e inscrito en el Registro de Mercado De Valores del Cantón Quito con el No. 2014.1.13.01354 el 11 de agosto del 2014. Es administrado por Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El proyecto comprende la construcción de seis subsuelos y 13 plantas de oficinas operativas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los estados financieros del Fideicomiso presentan resultados acumulados netos por 1,341,007 y (1,016,372) respectivamente.

22. INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Venta Inmuebles	20,715,653	1,984,247
Ingreso Arriendo Inmuebles	652,494	264,077
	21,368,147	2,248,324

23. OTROS INGRESOS.

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Interés por mora	96,427	3,420
Intereses bancarios	15,285	1,367
Intereses Fondo FS-2	8,419	-
Ingresos adicionales	-	25,650
Penalización por retiro otros	- 412	11,554 622
	120,543	42,612

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

24. COSTOS Y GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Costos de venta unidades inmobiliarias	16,513,874	1,502,603
Comisiones de venta	1,059,037	-
Alicuotas de inmuebles	106,972	-
Intereses financieros	358,747	461,446
Honorarios y Comisiones	70,635	85,438
Impuestos y contribuciones	191,778	64,187
Comisiones Bancarias	9,569	43,373
Avalúos	14,717	4,480
Otros gastos	4,350	7,456
Seguros	-	12,742
Gastos de gestión	-	10,263
Publicidad	-	2,541
	18,329,679	2,194,529

25. COMPROMISOS Y CONTRATOS.

Contrato de construcción por administración delegada.

Suscrito el 7 de septiembre del 2015 con la Compañía Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. SEMAICA para que realice la dirección técnica, administración y ejecución de la construcción del Proyecto, bajo el sistema de Administración Delegada para cuyo efecto deberá sujetarse al estudio de suelos, planos arquitectónicos, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas, detalle y demás especificaciones técnicas relacionadas con el proyecto, así como los estudios, planificación, cálculos y diseños que han sido realizados por los correspondientes profesionales a cargo.

Contrato de diseño y dirección arquitectónica.

Suscrito el 18 de julio del 2014 con el Señor Gonzalo Xavier Diez Ponce, representante legal de la Compañía Gonzalo Diez Arquitectos Cía. Ltda. para que se encargue de realizar con total diligencia y agilidad, el proyecto de arquitectura y la dirección de la obra para el proyecto.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Contrato de gerencia de proyecto.

Suscrito el 1 de agosto de 2014 con la Compañía Gerencias & Proyectos MAGO CIA. LTDA., para prestar sus servicios y realizar 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 0.75% del costo total directo del proyecto, porcentaje que equivale a la suscripción del contrato.

Contrato de fiscalización.

Suscrito el 22 de septiembre de 2014, se celebró el contrato de fiscalización con la Compañía NUOVIT GRUPO EMPRESARIAL 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 0.75% del costo total directo del proyecto, porcentaje que equivale a la suscripción del contrato.

26. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no mantiene demandas de cualquier índole que deban ser consideradas como un pasivo contingente.

27. 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 el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Fideicomiso Corpo Seis

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

28. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 1, 2020), las oficinas donde opera el Fideicomiso han cerrado sus oficinas por la emergencia sanitaria desencadenado por la pandemia mundial del virus COVID-19 que afecta a nivel mundial, el cierre de las oficinas inició desde el 17 de marzo de 2020 hasta el 1 de julio de 2020. Durante ese lapso de tiempo la fiduciaria ha seguido administrando el fideicomiso de forma remota y semi-presencial lo cual ha permitido una gestión adecuada por parte de la administración del fideicomiso, adicionalmente, 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 estados financieros.

29. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 1 de julio de 2020 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.
