

**FIDEICOMISO CORPO DOCE  
(EN LIQUIDACIÓN)**

---

**Informe de los Auditores Independientes sobre la  
Información Financiera Suplementaria  
A diciembre 31, 2020**

## FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

Contenido de la Información Financiera Suplementaria Requerida por el Título XIX, Capítulo I, Sección IV, Artículos, Artículos 5, 6, 15 y 16 de la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera  
A Diciembre 31, 2020

	Anexo
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.	
<u>Información Financiera Suplementaria</u>	
a. ANEXO 1 - Artículo 5 - Funciones de las sociedades auditoras externas.	3
b. ANEXO 2 - Artículo 6 - Contenido mínimo del informe de auditoría externa.	4
c. ANEXO 3 - Artículo 15 - Contenido adicional del Informe de auditoría externa de negocios fiduciarios.	5
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	
Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	
d. ANEXO 4 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso	7
e. ANEXO 5 - Artículo 16 - Informe confidencial para la Administración	28
f. ANEXO 6 - Declaración Juramentada	
g. ANEXO 7 - Informe de auditoría a los estados financieros.	



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

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

Tel: +593 4 256 5394

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

A Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Administradora del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación)

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) (en adelante el “Fideicomiso”), preparados de conformidad con la Norma Contable “Bases Contables de Liquidación” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitida por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2020 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas, sobre el cual expresamos una opinión sin salvedades, con fecha 5 de abril de 2021.

Nuestra auditoría fue realizada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. El cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Título XIX, Capítulo I, Sección IV, Artículos, Artículos 5 6, 15 y 16 de la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (presentados a detalle en los anexos adjuntos del 1 al 5) no es requerido como parte de los estados financieros básicos del participante del mercado de valores y ha sido sometido a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, el Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) al 31 de diciembre del 2020, ha dado cumplimiento razonable a los aspectos sustanciales de los artículos 6, y 15 de la normativa relacionada a Mercado de Valores.

## Fundamento de la opinión de auditoría

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del auditor sobre el cumplimiento de los aspectos sustanciales relacionados a la normativa del Mercado de Valores” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra 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 del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Énfasis

Llamamos la atención a la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) a los estados financieros adjuntos, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

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

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

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

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría a los estados financieros básicos del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y sobre el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, presentados a detalle en los Anexos adjuntos de este informe. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos; así como, que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre el cumplimiento de las normas y disposiciones antes mencionadas del Fideicomiso estén libres de errores materiales por parte de la Administración.

## Otras cuestiones

Este informe debe leerse conjuntamente con el informe de auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación), mismo que se presenta por separado, sobre el cual expresamos una opinión sin salvedades con fecha 5 de abril de 2021.

## Restricción de uso y distribución

Este informe ha sido preparado únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

**BDO ECUADOR**

Abril 5, 2021  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador

  
Franklin Pinta - Socio

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 1

### Artículo 5 - Funciones de las sociedades auditoras externas

Diciembre 31, 2020

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 2

### Artículo 6 - Contenido mínimo del informe de auditoría externa

Diciembre 31, 2020

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
2. Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	Cumplida	Nuestras recomendaciones sobre el control interno del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) se emiten por separado, en un documento denominado "Carta a la Gerencia".
3. Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	Pendiente	Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación), como agente de retención y percepción al 31 de diciembre de 2020, se emitirá por separado, en julio de 2021.
4. Opinión sobre el cumplimiento de las actividades y obligaciones establecidas por ley.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
5. Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	Cumplida	Ver documento denominado "Carta a la Gerencia".

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 3

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

Diciembre 31, 2020

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
1. Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	Cumplida	Véase contenido de Sección I, Resumen de principales políticas contables a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, en el numeral 1 “Identificación del Fideicomiso y actividad económica”, se menciona cuál es el objeto del Fideicomiso. De la revisión efectuada a la contabilidad del Fideicomiso observamos que en ella se refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	Cumplida	Véase contenido del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso en el Anexo No. 5 adjunto.
3. Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	Cumplida	Al 31 de diciembre 2020, se encuentran en proceso de liquidación y terminación del Fideicomiso Corpo Doce, según acta llevada a cabo el 29 de diciembre de 2020.  Como se revela en la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) a los estados financieros adjuntos, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo haberse retrasado el plazo para la consecución del punto de equilibrio.
4. Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

## FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 3

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

Diciembre 31, 2020

---

NORMATIVA	CUMPLE	COMENTARIOS
5. Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	No aplica	No es un fideicomiso de titularización.

---

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 4

### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

---

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
<b>Instrucciones a la Fiduciaria:</b>			
a.	Recibir y registrar contablemente como de propiedad de fideicomiso, el inmueble y el dinero que transfieran los constituyentes a la suscripción del presente instrumento, de acuerdo a lo previsto en la cláusula cuarta del mismo, o en el futuro para el desarrollo de su objetivo. así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	SI	La Administración del Fideicomiso ha recibido todos los aportes comprometidos por los Constituyentes y los registró en la contabilidad del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2020 el fideicomiso se encuentra en liquidación al haberse retrasado el plazo para la consecución del punto de equilibrio.
b.	Suscribir con el gerente del proyecto, fiscalizador, instrumentador legal, planificador arquitectónico y el comercializador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización, comercialización e instrumentación legal en los formatos aprobados por la junta del fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto, los honorarios del gerente del proyecto, fiscalizador, instrumentador legal, planificador arquitectónico, y el comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes promotores, y de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores.	SI	La Administración del Fideicomiso ha contratado al constructor del proyecto, comercializador, gerente del proyecto y fiscalizador, cabe mencionar que el fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los constituyentes promotores o de las personas a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente, fiscalizador, instrumentador legal, planificador arquitectónico, y del comercializador.</p>		
c.	<p>Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del Proyecto y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto; y con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto; realizar publicidad sobres estos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compra Venta sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto.</p>	N/A	<p>La Administración del Fideicomiso no ha suscrito contratos de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias con los promitentes compradores al 31 de diciembre de 2020, debido a que no se ha llegado al punto de equilibrio.</p>

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Compra Venta cuando la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso lo Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la dirima de las promesas de Compra Venta, más el dinero que aporten los Constituyentes Promotores, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de compra venta deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compra venta sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra venta suscrita con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en la venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones.</p>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

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

## FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

### ANEXO 4

#### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
d.	Recibir de los Promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de Compra venta. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.	N/A	La Administración del Fideicomiso no ha suscrito contratos de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias con los promitentes compradores al 31 de diciembre de 2020.
e.	Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.	N/A	Al 31 de diciembre de 2020, no se mantienen inversiones.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 4

### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
f.	Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de Instituciones Financieras del país y A menos (A-) para el caso de Instituciones Financieras del exterior.	SI	Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso se encuentra en liquidación al no haber alcanzado su punto de equilibrio.
g.	Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes Promotores. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores o con aquellos productos de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.	SI	Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso se encuentra en liquidación al haberse retrasado el plazo para la consecución del punto de equilibrio, al momento de dar inicio a su desarrollo la Administración del Fideicomiso suscribió todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos y registros de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 4

### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
h.	Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	SI	Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso se encuentra en liquidación al haberse retrasado el plazo para la consecución del punto de equilibrio, mismo que fue aprobado por la Junta General del Fideicomiso.
i.	<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal y al Comercializador ya los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que dichos contratos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria a la que aquellos se encontraran sujetos.</li><li>• 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.</li></ul>	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2020, según junta realizada el 30 de octubre del 2019, concuerdan por decisión unánime la liquidación del Fideicomiso Corpo Doce, en la cual resuelven:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Que la Fiduciaria valide el no cumplimiento de las condiciones técnicas y económicas para la certificación del punto de equilibrio del Proyecto, en base a los informes de comercialización, fiscalización, y gerencia del proyecto.</li><li>- Revisar con Lexvalor el procedimiento para realizar la restitución de derechos fiduciarios (terreno) a los constituyentes propietarios y realizar la liquidación del Fideicomiso Corpo Doce, proceso de liquidación se realizó en el período 2020.</li></ul>

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 4

### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<ul style="list-style-type: none"><li>Transferir a los Constituyentes Propietarios la propiedad del inmueble, en las mismas proporciones que lo aportaron al Fideicomiso y a los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes.</li><li>Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</li></ul>		Al 29 de diciembre del 2020, mediante escritura pública la Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso, de conformidad a lo dispuesto en las escrituras de constitución y sus reformas.
j.	<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso, La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto.</li></ul>	N/A	<p>El Fideicomiso se encuentra en liquidación por no llegar a su punto de equilibrio.</p> <p>Al 29 de diciembre del 2020, mediante escritura pública la Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso, de conformidad a lo dispuesto en las escrituras de constitución y sus reformas.</p>

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores o los obtenidos producto de los créditos contratados por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.</li></ul>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los Constituyentes Promotores o las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.</li><li>• Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.</li></ul>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<ul style="list-style-type: none"><li>• En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.</li><li>• 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.</li><li>• Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación.</li></ul>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>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 e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto.</p>		
	<p>La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.</p>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transferir a favor de los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:<ol style="list-style-type: none"><li>I. Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.</li><li>II. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.</li><li>III. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,</li></ol></li></ul>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
IV.	<p>Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.</p>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transferir a favor de los Constituyentes o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo al monto y al orden de prelación establecido en los literales que se exponen más adelante, una vez que:<ol style="list-style-type: none"><li>I. Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.</li><li>II. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.</li></ol></li></ul>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
III.	Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,		
IV.	Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto:  a) A los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios de Beneficiarios, el saldo del remanente existente en el Fideicomiso en proporción a sus derechos fiduciarios.  b) A los Constituyentes Propietarios o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios de Beneficiarios, el saldo del remanente existente en el Fideicomiso en proporción a sus derechos fiduciarios.		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

ANEXO 4

## Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	<p>Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en este numeral y en el numeral precedentes de esta misma cláusula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso.</p> <p>De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso.</p>		

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 4

### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
	Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.		
k.	Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso con Instituciones del Sistema Financiero, a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. En ningún caso el Fideicomiso podrá contratar créditos antes del cumplimiento del punto de equilibrio.	N/A	El Fideicomiso se encuentra en liquidación por no llegar al punto de equilibrio, por esta razón el fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.
l.	Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.	N/A	El Fideicomiso se encuentra en liquidación por no llegar al punto de equilibrio, por esta razón el fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 4

### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
m.	Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.	SI	La Administración del Fideicomiso ha suscrito todo acto y contrato para para el cumplimiento del objeto y desarrollo del Proyecto Inmobiliario, al 31 de diciembre de 2020. El Fideicomiso se encuentra en liquidación al no haber cumplido con su objeto.
n.	En caso de así ser instruido por los Constituyentes Promotores, contratar al profesional que ellos designen, para efectuar el respectivo desahucio de las personas que ocupen el inmueble.	N/A	El fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido ya que el mismo se encuentra en liquidación.
<b>Obligaciones de la Fiduciaria:</b>			
a.	Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, IDS recursos del fideicomiso en las instituciones y productos financieros separados por la junta del fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato y las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.	SI	El Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación al no haber cumplido con su objeto.
b.	Administrar los bienes transferidos al fideicomiso en la forma y términos establecidos en el presente contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación.	SI	La Administración del Fideicomiso administra de manera diligente el patrimonio autónomo del mismo, al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso se encuentra en liquidación al no haber cumplido con su objeto.

## FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

### ANEXO 4

#### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
c.	Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre.	SI	El Fideicomiso mantiene bienes separados de los demás bienes de la Fiduciaria y se lleva por separado la contabilidad, al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso se encuentra en Liquidación al no haber cumplido con su objeto.
d.	Rendir cuentas a los Beneficiarios, de forma trimestral, en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y más normas vigentes; así como remitir mensualmente a los Constituyentes Promotores los estados financieros del Fideicomiso.	SI	La Administración del Fideicomiso ha emitido los informes de rendición de cuentas de forma trimestral durante el período 2020 y de forma mensual ha remitido los estados financieros.
e.	Registrar las cesiones que los promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compra Venta. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compra venta serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.	SI	Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no ha realizado cesiones de derechos, ni promesas de compra- venta ya que se encuentra en liquidación al no haber cumplido con su objeto.
f.	En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el presente FIDEICOMISO en el Registro de Mercado de Valores.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones y derechos inherentes en calidad de representante legal.

## FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

### ANEXO 4

#### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
g.	Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes, a costo del Fideicomiso.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones para proteger al fideicomiso y sus bienes.
h.	Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los Beneficiarios.	SI	El Fideicomiso mantiene en custodia toda la información obligatoria que se encuentra disponible de los Beneficiarios.
j.	Las demás establecidas por la ley o este contrato.	SI	La Administración del Fideicomiso ha realizado todas las instrucciones emitidas por la Junta del Fideicomiso.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## ANEXO 5

### Artículo 16 - Informe confidencial para la Administración

Diciembre 31, 2020

---

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

---



## NOTARÍA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2021-17-01-44-P00795

### DECLARACIÓN JURADA

OTORGADA POR:

**COMPAÑÍA BDO ECUADOR S.A.**

CUANTÍA. INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

K.A.

En el Distrito Metropolitano de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy LUNES DIECINUEVE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, ante mi doctora ÚRSULA IVANOVA SOLÁ COELLO, NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura, el señor XAVIER MARINO PUEBLA PUEBLA, representando a la **COMPAÑÍA BDO ECUADOR S.A.**, en calidad de Gerente General, conforme se justifica con la documentación que se adjunta.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil divorciado, mayor de edad, de profesión contador, domiciliado en este cantón, lugar de trabajo N veinticuatro F Baquerizo Moreno y E diez José Tamayo, con teléfono número cero dos dos cinco cuatro cuatro cero dos cuatro, correo electrónico xpuebla@bdo.ec, legalmente capaz para contratar y obligarse, de quien doy fe de conocer por haberme presentado su cédula de ciudadanía; quien autoriza que se verifique e imprima el certificado de



datos públicos del Sistema Nacional de Identificación Ciudadana que se adjunta. Advertido el compareciente de los efectos y resultados de esta escritura, comparece sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; además solicita se eleve a escritura pública, el contenido de la siguiente Declaración Jurada, cuyo tenor literal es el siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** En el registro de escritura públicas a su cargo, sírvase hacer constar una más consistente en una **DECLARACIÓN JURADA**, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece a otorgar la presente **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, el señor **XAVIER MARINO PUEBLA PUEBLA**, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete uno cero dos cuatro cuatro siete cero seis (1710244706), representando a la **COMPAÑÍA BDO ECUADOR S.A.**, en su calidad de Gerente General, conforme se justifica con la documentación que se adjunta.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil divorciado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, con capacidad legal y suficiente cual en derecho se requiere para estos actos.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** En mi calidad de Gerente General de la **COMPAÑÍA BDO ECUADOR S.A.**, DECLARO bajo juramento lo siguiente: A) Que esta compañía cuyo objeto social es la prestación de servicios de auditoría, mantiene independencia y objetividad dentro de sus labores y trabajos que realiza.- B) Que mi representada, sus administradores, socios y personas a quienes se les encomendó la dirección del equipo de auditoría participante en el **EXÁMEN PRACTICADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE FIDEICOMISO CORPO DOCE**, al treinta y uno de diciembre del dos mil veinte o a quien firma el dictamen correspondiente, **están libres de las inhabilidades establecidas en los artículos siete y ciento noventa y siete de la Ley de Mercado de Valores, en lo que les**



NOTARÍA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO

**fuere aplicable.-** Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.-  
HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para la celebración de la presente escritura pública se observaron los preceptos y requisitos previstos por la Ley Notarial, y leída que le fue la misma al compareciente, se ratifica en todo su contenido y para constancia firma en unidad de acto.  
De todo lo cual doy fe.-

XAVIER MARINO PUEBLA PUEBLA

C.C: 1710244706

DRA. ÚRSULA IVANOVA SOLA COELLO, MSC

NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO

795 / 2021



**Razón Social**  
BDO ECUADOR S.A.**Número RUC**  
1790863573001**Representante legal**

• PUEBLA PUEBLA XAVIER MARINO

<b>Estado</b>	<b>Régimen</b>
ACTIVO	REGIMEN GENERAL

<b>Inicio de actividades</b>	<b>Reinicio de actividades</b>	<b>Cese de actividades</b>
27/06/1988	No registra	No registra

**Fecha de constitución**  
27/06/1988

<b>Jurisdicción</b>	<b>Obligado a llevar contabilidad</b>
ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO	SI

<b>Tipo</b>	<b>Agente de retención</b>
SOCIEDADES	SI

**Domicilio tributario****Ubicación geográfica**

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: MARISCAL SUCRE

**Dirección**Calle: N24F BAQUERIZO MORENO Número: SN Intersección: E10 JOSE TAMAYO  
Edificio: TORRES DEL CASTILLO TORRE DOS Número de oficina: 15 Número de  
piso: 15 Referencia: DIAGONAL A SWISSOTEL**Actividades económicas**

- M69200901 - OTRAS ACTIVIDADES DE CONTABILIDAD, TENEDURÍA DE LIBROS.
- P85499401 - OTROS TIPOS DE ENSEÑANZA N.C.P.
- M69200902 - OTRAS ACTIVIDADES DE AUDITORIA.
- M70200301 - SERVICIOS DE ASESORAMIENTO, ORIENTACIÓN Y ASISTENCIA OPERATIVA A LAS EMPRESAS Y A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE: DISEÑO DE MÉTODOS O PROCEDIMIENTOS CONTABLES, PROGRAMAS DE CONTABILIDAD DE COSTOS Y PROCEDIMIENTOS DE CONTROL PRESUPUESTARIO.
- M70100001 - SUPERVISIÓN Y GESTIÓN DE OTRAS UNIDADES DE LA MISMA COMPAÑÍA O EMPRESA, ASUMIENDO LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA, ORGANIZATIVA Y LA FUNCIÓN DE TOMA DE DECISIONES DE LA COMPAÑÍA O EMPRESA; EJERCIENDO EL CONTROL OPERATIVO Y LA GESTIÓN DE LAS OPERACIONES CORRIENTES DE LAS OTRAS UNIDADES: OFICINAS PRINCIPALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS CENTRALIZADAS, SEDES, OFICINAS DE DISTRITO, REGIONALES Y OFICINAS SUBSIDIARIAS DE GESTIÓN.

**Establecimientos**

<b>Abiertos</b>	<b>Cerrados</b>
2	0

### Obligaciones tributarias

- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
  - ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
  - 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
  - ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
  - 2011 DECLARACION DE IVA
- 
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
  - ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPIES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL

**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).

### Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2021000805051  
Fecha y hora de emisión: 22 de febrero de 2021 12:14  
Dirección IP: 200.7.215.162

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

#### NOTARIA CUADRAGESIMA CUARTA DEL CANTON QUITO

CERTIFICO QUE LOS DOCUMENTOS MATERIALIZADOS  
INCORPORADOS A ESTA ESCRITURA PUBLICA  
CORRESPONDEN A LA PAGINA WEB www.sri.gob.ec

No. PAGINAS: 1  
En Quito a 19/04 de 2021

*Ursula Ivanova Sola Coello*  
Dra. Ursula Ivanova Sola Coello, Msc  
NOTARIA CUADRAGESIMA CUARTA DEL CANTON QUITO



Quito, D.M., 03 de marzo de 2021

Señor  
Xavier Marino Puebla Puebla  
Presente.-

De mi consideración:

Cúmpleme comunicarle que, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía BDO ECUADOR S.A., celebrada el día de hoy en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano; acertadamente resolvió reelegirlo como GERENTE GENERAL de la compañía por un período de DOS (2) AÑOS, de conformidad con el Artículo Vigésimo Noveno de los Estatutos Sociales de la compañía.

Usted tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial, de conformidad con lo dispuesto el referido Artículo Trigésimo del Estatuto Social.

La compañía BDO ECUADOR S.A., se constituyó bajo el nombre de STERN SALINGER CÍA. LTDA., mediante escritura pública de 13 de mayo de 1988 otorgada ante la Notaría Segunda del cantón Quito, debidamente inscrito el 27 de junio de 1988 en el Registro Mercantil del mismo cantón. La compañía cambió su denominación a BDO STERN CÍA. LTDA., mediante escritura pública celebrada el 5 de noviembre de 1993 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, acto societario debidamente inscrito el 11 de abril de 1994 en el Registro Mercantil del mismo cantón. La compañía cambió su denominación a BDO ECUADOR CÍA. LTDA., mediante escritura pública de 11 de noviembre de 2009 otorgada por la Notaría Décimo Octava del cantón Quito, debidamente inscrita el 28 de enero de 2010 en el Registro Mercantil del mismo cantón. Finalmente, la compañía se transformó en una sociedad anónima, cambió su denominación a BDO ECUADOR S.A. y adoptó un nuevo estatuto social mediante escritura pública otorgada por la Notaría Sexta del cantón Quito el 05 de diciembre de 2017, debidamente inscrito el 7 de septiembre de 2018 en el Registro Mercantil del cantón Quito.

Mucho agradeceré se sirva expresar su aceptación, a fin de dar cabal cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías.

Atentamente,



Diego Javier Cisneros del Alcázar  
Secretario Ad-Hoc de la Junta

RAZÓN: En esta fecha ACEPTO la designación al cargo de GERENTE GENERAL de la compañía BDO ECUADOR S.A., constante en el presente nombramiento.

Quito, 03 de marzo de 2021.



Xavier Marino Puebla Puebla  
CC. 1710244706

TRÁMITE NÚMERO: 17752

\*8554881GVEVVET\*

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	59382
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	07/04/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	6351
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BDO ECUADOR S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	PUEBLA PUEBLA XAVIER MARINO
IDENTIFICACIÓN:	1710244706
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	2

2. DATOS ADICIONALES:

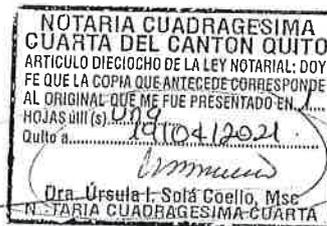
CONST. RM#. 979 DEL 27/06/1988 NOT. 2 DEL 13/05/1988.-

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 7 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2021

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103



Firmado Digitalmente por DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ  
Registrador Mercantil del Cantón Quito



# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1710244706

**Nombres del ciudadano:** PUEBLA PUEBLA XAVIER MARINO



**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

**Fecha de nacimiento:** 9 DE AGOSTO DE 1974

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** CONTADOR

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Nombres del padre:** PUEBLA MOSQUERA NESTOR MARINO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** PUEBLA CUEVA AIDA MYRIAM

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 10 DE ABRIL DE 2019

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE ABRIL DE 2021

Emisor: URSULA IVANOVA SOLA COELLO - PICHINCHA-QUITO-NT 44 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 212-411-32822



212-411-32822

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

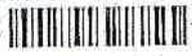
Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

N. 171024470-6

CECULA DE  
 CIUDADANIA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 PUEBLA PUEBLA  
 XAVIER MARINO  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 PICHINCHA  
 QUITO  
 SANTA PRISCA  
 FECHA DE NACIMIENTO 1974-08-09  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO HOMBRE  
 ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCION SUPERIOR  
 PROFESION Y OCUPACION CONTADOR  
 V133313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
 PUEBLA MOSQUERA NESTOR MARINO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 PUEBLA CUEVA AIDA MYRIAM  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
 QUITO  
 2019-04-10  
 FECHA DE EXPIRACION  
 2029-04-10

001704100

*[Signature]*  
 FIRMADO GENERAL

*[Signature]*  
 FIRMADO ESPECIAL

*[Handwritten blue circle]*

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA  
 CIRCUNSCRIPCION: 1  
 CANTON: QUITO  
 PARROQUIA: INAQUITO  
 ZONA: 2  
 JUNTA No: 0018 MASCULINO

N 74740211



CC No: 1710244706

PUEBLA PUEBLA XAVIER MARINO

NOTARIA CUADRAGESIMA CUARTA DEL CANTON QUITO  
 ARTICULO DIECIOCHO DE LA LEY NOTARIAL: DOY FE QUE LA COPIA QUE ANTECEDE CORRESPONDE AL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO EN...  
 Hojas (s) 1  
 Quito a 19/04/2021  
*[Signature]*  
 Dra. Ursula I. Solá Coello, Msc  
 NOTARIA CUADRAGESIMA-CUARTA



Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA de la escritura pública de **DECLARACIÓN JURADA** otorgada por la **COMPAÑÍA BDO ECUADOR S.A.**, sellada firmada en el Distrito Metropolitano de Quito, diecinueve de abril del dos mil veintiuno.



DRA. ÚRSULA IVANOVA SOLÁ COELLO, MSC

**NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO**



**FIDEICOMISO CORPO DOCE  
(EN LIQUIDACIÓN)**

---

**Estados Financieros**  
Año terminado en Diciembre 31, 2020  
Con Informe de los Auditores Independientes



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

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

Tel: +593 4 256 5394

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

## Informe de los Auditores Independientes

A Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Administradora del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación)

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación), (en adelante el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de activos netos en liquidación al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de operaciones de la entidad en liquidación, cambios en los activos netos en liquidación y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación), al 31 de diciembre de 2020, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Contable “Bases Contables de Liquidación” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamento de la opinión de auditoría**

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra 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 del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Principales asuntos de auditoría**

Hemos determinado que no existen asuntos significativos de auditoría que comunicar en nuestro informe.

## **Énfasis**

Llamamos la atención a la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) a los estados financieros adjuntos, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

## **Otra información**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende el Informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria. Se espera que el informe de rendición de cuentas esté disponible después de la fecha de nuestro informe.

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, con base a nuestra revisión del informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria que presentará a la Junta del Fideicomiso, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho a los encargados de la Administración del Fideicomiso.

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

Si, al leer el Informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Constituyentes y a la Administración del Fideicomiso.

## **Responsabilidades de la Administración 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 negocios 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 este 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 requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del Fideicomiso como agente de retención y percepción y sobre la información financiera suplementaria por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, se emiten por separado.

**BDO ECUADOR**

Abril 5, 2021  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Franklin Pinca'.

Franklin Pinca - Socio

## Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría basada en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- 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 para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la 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 a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas que hayan sido efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre la base contable de entidades en liquidación aplicada por el Fideicomiso.
- 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 una presentación razonable.

Nos comunicamos a los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación, entre otras cosas, al alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas 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 les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que pudieran afectar nuestra independencia y, si es aplicable, las medidas tomadas para evitar la pérdida de independencia.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período auditado y por lo tanto son los asuntos claves de auditoría.

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

### CONTENIDO:

### PÁGINA:

• Estado de Activos Netos en Liquidación	5
• Estado de Operaciones de la Entidad en Liquidación	6
• Estado de Cambios en los Activos Netos en Liquidación	7
• Estado de Flujos de Efectivo	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	9
• Notas explicativas a los Estados Financieros	28

**FIDEICOMISO CORPO DOCE  
(EN LIQUIDACIÓN)  
ESTADO DE ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN  
(Expresados en dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2020
<b>Activos netos</b>	(6)	
Aportes constituyentes		665,881
Resultados acumulados		<u>(665,881)</u>
<b>Total activos netos</b>		<u><b>-</b></u>

ANGELITA PATRICIA  
CORDERO  
BAZANTES

Firmado digitalmente por  
ANGELITA PATRICIA  
CORDERO BAZANTES  
Fecha: 2021.04.29  
16:52:19 -05'00'

---

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS

Firmado digitalmente  
por VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2021.04.22  
17:16:14 -05'00'

---

Verónica Gallardo  
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

**FIDEICOMISO CORPO DOCE  
(EN LIQUIDACIÓN)  
ESTADO OPERACIONES DE LA ENTIDAD EN LIQUIDACIÓN  
(Expresados en dólares)**

Año terminado en	Notas	Diciembre 31, 2020
Gastos de administración	(7)	(495,816)
Otros ingresos	(8)	6,554
Otros gastos		(1,286)
<b>Pérdida neta del ejercicio y resultado integral del año</b>		<b>(490,548)</b>

ANGELITA PATRICIA  
CORDERO  
BAZANTES

Firmado digitalmente  
por ANGELITA PATRICIA  
CORDERO BAZANTES  
Fecha: 2021.04.29  
16:52:36 -05'00'

---

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado digitalmente  
por VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2021.04.22  
17:17:30 -05'00'

---

Verónica Gallardo  
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

**FIDEICOMISO CORPO DOCE  
(EN LIQUIDACIÓN)  
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN  
(Expresados en dólares)**

	Resultados acumulados				Total
	Aportes constituyentes	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Utilidad (Pérdida) del ejercicio	Subtotal resultados acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4,028,000	(170,057)	(5,276)	(175,333)	3,852,667
Transferencia a resultados acumulados	-	(11,132)	11,132	-	-
Restituciones de aportes	(3,362,119)	-	-	-	(3,362,119)
Pérdida del año	-	-	(490,548)	(490,548)	(490,548)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>665,881</b>	<b>(181,189)</b>	<b>(484,692)</b>	<b>(665,881)</b>	<b>-</b>

ANGELITA PATRICIA  
CORDERO BAZANTES

Firmado digitalmente por  
ANGELITA PATRICIA  
CORDERO BAZANTES  
Fecha: 2021.04.29 16:52:59  
-05'00'

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado digitalmente por  
VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2021.04.22  
17:18:21 -05'00'

Verónica Gallardo  
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

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

Año terminado en	Diciembre 31, 2020
<b>Pérdida neta del ejercicio y resultado integral del año</b>	(490,548)
Menos créditos a resultados que no representan movimientos de efectivo:	
Bajas de inventarios en construcción	441,553
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
(Disminución) en otras cuentas por cobrar no relacionadas	1,537
(Disminución) aumento en activos por impuestos corrientes	225
(Disminución) en gastos pagados por anticipado	32,547
Aumento en inventarios en construcción	(528)
(Disminución) en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	(22,883)
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	<u>(8)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<u>(38,105)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>	
Restituciones de aportes constituyentes	<u>(137,119)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<u>(137,119)</u>
<b>(Disminución) neta de efectivo</b>	(175,224)
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<u>175,224</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>-</u>

ANGELITA  
PATRICIA  
CORDERO  
BAZANTES

Firmado digitalmente  
por ANGELITA  
PATRICIA CORDERO  
BAZANTES  
Fecha: 2021.04.29  
16:53:18 -05'00'

Patricia Cordero  
Apoderada Especial

VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO  
CAJAS

Firmado  
digitalmente por  
VERONICA  
ALEXANDRA  
GALLARDO CAJAS  
Fecha: 2021.04.22  
17:19:12 -05'00'

Verónica Gallardo  
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre del fideicomiso.**  
Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación)
- **RUC del fideicomiso.**  
1792513227001
- **Domicilio del fideicomiso.**  
Av. 12 de Octubre N24-562, Quito - Pichincha.
- **Forma legal del fideicomiso.**  
Fideicomiso Inmobiliario.
- **País de incorporación del fideicomiso.**  
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones del fideicomiso.**

El Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) fue constituido el 22 de Julio de 2014 e inscrito en el Registro de Mercado De Valores del Cantón Quito con el No. 2014.Q.13.001442 el 12 de diciembre del 2014, Es administrado por Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El proyecto T12 comprende la construcción de 5 subsuelos y 18 plantas de oficinas operativas, cuyos costos totales serán de 21,342,542, según el presupuesto aprobado en Administración de Fideicomiso de fecha 30 de octubre del 2014.

#### Objeto del fideicomiso.

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

#### Constituyentes y cesión de derechos fiduciarios.

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

Nombre	% de derechos fiduciarios	% con cesión de derechos fiduciarios
Zaldumbide Borja Martha	49.954%	-
Zaldumbide Garaicoa Manuel Antonio	8.326%	-
Zaldumbide Garaicoa Hernán Francisco	8.326%	-
Zaldumbide Garaicoa Ena Patricia	8.326%	-
Zaldumbide Garaicoa Mónica	8.326%	-
Zaldumbide Garaicoa María Paulina	8.326%	-
Zaldumbide Garaicoa Andrés	8.326%	-
NUOVIT IP S.A.C.	0.046%	50.000%
Sevilla y Martínez	0.035%	37.500%
Martínez Investment	0.012%	12.500%
	100.000%	100.000%

### Patrimonio autónomo.

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

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

### Reformas.

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

### Instrucciones a la fiduciaria.

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el inmueble y el dinero que transfieran los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento, de acuerdo a lo previsto en la cláusula cuarta del mismo, o en el futuro para el desarrollo de su objetivo. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador arquitectónico y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización, Comercialización e Instrumentación Legal, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador arquitectónico y el Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes Promotores y de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Constituyentes Promotores o de las personas a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador arquitectónico, y del Comercializador.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del Proyecto y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto; y con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto; realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, los contratos de Promesa de Compra Venta sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Compra Venta como la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso lo Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la dirima de las promesas de Compra Venta, más el dinero que aporten los Constituyentes Promotores, se concluya en su totalidad el Proyecto.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

Los contratos de compra venta deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compra venta sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra venta suscrita con anterioridad y que se encuentren vigentes o que hayan sido prometidos en la venta a otros promitentes compradores.

Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó en relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones.

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

- Recibir de los Promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de Compra venta. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

- 
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
  - Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de Instituciones Financieras del país y A menos (A-) para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
  - Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes Promotores. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores o con aquellos 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 del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
  - En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
    - Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal y al Comercializador ya los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que dichos contratos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria a la que aquellos se encontraran sujetos.
    - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

- 
- Transferir a los Constituyentes Propietarios la propiedad del inmueble, en las mismas proporciones que lo aportaron al Fideicomiso y a los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes.
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
  - En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
    - Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso, la contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto.
    - Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Promotores o los obtenidos producto de los créditos contratados por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
    - Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los Constituyentes Promotores o las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

- b) A los Constituyentes Propietarios o a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios de Beneficiarios, el saldo del remanente existente en el Fideicomiso en proporción a sus derechos fiduciarios.

Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en este numeral y en el numeral precedentes de esta misma cláusula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso con Instituciones del Sistema Financiero, a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. En ningún caso el Fideicomiso podrá contratar créditos antes del cumplimiento del punto de equilibrio.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso,

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

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

### 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.
- 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.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

- 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 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.

### 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 y beneficiarios:

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

### Obligaciones del constituyente y beneficiario:

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

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

- Será de responsabilidad de los constituyentes Promotores o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según lo previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del punto de equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del punto de equilibrio. Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del Proyecto, para el pago de tributos que gravan al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que de manden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponderá a los Contribuyentes Promotores o a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines. La Fiduciaria 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 Martínez) 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 anual 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.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

### Plazo del Fideicomiso:

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

### Terminación del contrato:

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

A finales de 2019 en el mes de diciembre, Wuhan, China se convirtió en el epicentro de un brote de neumonía de etiología desconocida, contagios que aumentaron exponencialmente, no solo en China Continental sino también en diferentes países, causando diversas consecuencias en la economía a nivel mundial. El agente causal fue identificado como coronavirus (2019-nCoV) posteriormente clasificado como SARS-CoV2 causante de la enfermedad COVID-19. El 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de Salud declara a esta enfermedad como una pandemia a nivel global, generando que los diferentes gobiernos, incluido el ecuatoriano, adopten medidas de protección y suspensión de las actividades comerciales, ocasionando una drástica contracción de la economía, como medidas para contener el incremento de la propagación.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

A medida que la pandemia continúa propagándose a nivel mundial, la economía global y empresarial ha tenido un impacto financiero debido a las actuales condiciones gubernamentales, comerciales y de mercado, lo cual las empresas han optado en implementar nuevas estrategias que permitan la estabilidad de negocio y liquidez, lo que implicaría un riesgo en la razonabilidad de los Estados Financieros.

El Gobierno Ecuatoriano implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población y desde el 17 de marzo del 2020, dispuso el aislamiento social, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación de servicios y generación de productos esenciales. La caída económica del país, estimada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) se ubicaría en un 11% al cierre del 2020 causado por las complicaciones presentadas en el comercio mundial durante los primeros meses de la pandemia; sin embargo, las proyecciones de recuperación del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2021 se estiman en un incremento del 4.8%.

El COVID-19 ha interrumpido el movimiento de personas y mercancías en todo el mundo, además de afectar la rentabilidad y viabilidad a largo plazo de muchas entidades.

## 2. LIQUIDACIÓN Y TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.

Con fecha 30 de octubre de 2019, los miembros de la Junta del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) concuerdan que actualmente las condiciones del mercado no muestran viabilidad financiera para cumplir el punto de equilibrio del Fideicomiso, y las condiciones técnicas como las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, tampoco han llegado a cumplirse; el plazo resuelto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros vence en octubre de 2020, por lo que resolvieron que la fiduciaria valide el no cumplimiento de las condiciones técnicas y económicas para la certificación del punto de equilibrio del Proyecto y proceda con la liquidación del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación).

El 8 de noviembre del 2019 en respuesta del oficio No. SCVS-IRQ-DRMV-2019-00076541-O "Marginación de Escritura Publica en la inscripción del Catastro Publico del Mercado de Valores Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación), se comunica al ente de control que la fiduciaria inicia los trámites pertinentes para la liquidación y cancelación de la inscripción en el catastro público del Mercado de Valores del Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) de conformidad con lo previsto en la normativa legal aplicable.

Hasta el 31 de diciembre del 2019 la fiduciaria estaba en fase de preparación de toda la documentación legal habilitante para proceder con la restitución de los bienes y aportes a los beneficiarios del fideicomiso y la cancelación de la inscripción del fideicomiso en el Mercado de Valores.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

Con fecha 4 de marzo del 2020, la Junta de Fideicomiso acepta la definición del “No cumplimiento de las condiciones técnicas y económicas para la certificación del punto de equilibrio del Proyecto T12”, en base a los informes de comercialización, gerencia de proyecto y de la Fiduciaria que declaran conocer, estar de acuerdo y someterse a las definiciones de los mismos.

Con fecha 29 de diciembre del 2020, mediante escritura pública la Fiduciaria ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso, de conformidad a lo dispuesto en las escrituras de constitución y sus reformas. Todos los bienes que se encontraban a favor del fideicomiso fueron restituidos en la misma fecha de la escritura pública de liquidación.

### 3. 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.

### 4. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No.1. cada partida significativa del Estado de Activos Netos en liquidación, estado de operaciones de la entidad en liquidación, cambios en los activos netos en liquidación y estado de flujos de 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.

### 5. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

#### 5.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Contable “Bases Contables de Liquidación” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB por sus siglas en inglés), vigente al 31 de diciembre de 2020.

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Contable de “Bases Contables de Liquidación” requiere que los activos y pasivos sean medidos por el importe de realización:

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

Activos. - se miden en función a la cantidad de dinero esperado a recuperar o la eliminación de los activos que se espera no recuperar en función a su plan de liquidación.

Pasivos. - se miden en función a la mejor estimación del importe que la entidad está obligada a pagar o espera estar obligada a pagar (provisiones y/o contingentes) hasta la fecha de liquidación.

Ingresos, costos y gastos. - el Fideicomiso es una entidad de propósito especial, sus ingresos y gastos se registran con crédito - débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, situación por la cual los estados financieros adjuntos no incluyen estados de resultados integrales.

### 5.2. Base legal.

Conforme la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación), 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.

### 5.3. Moneda funcional y de presentación.

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.

### 5.4. Activos netos en liquidación.

Comprende el saldo a devolver al Constituyente - Beneficiario del Fideicomiso luego de liquidar los activos y pasivos.

### 5.5. Costos y gastos.

Costos 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.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Resumen de las principales políticas contables

(Expresadas en dólares)

---

### 5.6. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

---

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Notas explicativas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

### 6. ACTIVOS NETOS.

#### Aportes constituyentes.

Al 31 de diciembre de 2020, los aportes de los constituyentes ascienden a 665,881. Durante el año 2020, el Fideicomiso realizó restituciones a los aportes de los constituyentes por un valor de 3,362,119.

#### Resultados acumulados.

El Fideicomiso Corpo Doce (en liquidación) fue constituido el 22 de julio de 2014 e inscrito en el Registro de Mercado De Valores del Cantón Quito con el No. 2014.1.13.001422 el 12 de diciembre 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 2020, los estados financieros del Fideicomiso presentan resultados acumulados netos por (665,881).

### 7. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Año terminado en
		Diciembre
		31, 2020
Gastos Preliminares planificación	(1)	441,553
Impuestos y contribuciones		18,984
Auditoría externa		10,879
Gastos legales		7,123
Comisiones fiduciarias		6,496
Otros gastos		10,781
		<u>495,816</u>

(1) Corresponde a todos los costos incurridos en el proyecto inmobiliario como planificación y estudio, honorarios, impuestos y tasas, imprevistos, entre otros, los cuales fueron reclasificados al gasto del fideicomiso una vez que se declaró la liquidación del Fideicomiso.

# FIDEICOMISO CORPO DOCE (EN LIQUIDACIÓN)

## Notas explicativas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 8. OTROS INGRESOS.

Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a intereses generados por la inversión de depósitos a plazo por 6,554.

### 9. COMPROMISOS Y CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no mantiene contratos vigentes.

### 10. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no mantiene demandas de cualquier índole que deban ser consideradas como un pasivo contingente.

### 11. SANCIONES.

#### De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores, o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.

#### De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.

### 12. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 5, 2021), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

### 13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 5 de abril de 2021 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Administración del Fideicomiso. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

---