

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Contenido de la Información Financiera Suplementaria Requerida por 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

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

<u>Información Financiera Suplementaria</u>	<u>Página</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	6
e. ANEXO 5 - Artículo 16 - Informe confidencial para la administración	25
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

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

Informe de los Auditores Independientes sobre la información financiera suplementaria

A Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Administradora del Fideicomiso Corpo Seis

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Corpo Seis (en adelante el “Fideicomiso”), preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas, 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 básicos 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 Seis al 31 de diciembre de 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 de forma detallada en la sección de “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 del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requisitos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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 de Fideicomiso estén libres de errores materiales por parte de la Administración del Fideicomiso.

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 Seis, 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 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 SEIS

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, Valores y Seguros la existencia de dudas razonables de que la empresa se mantenga como negocio en marcha.	Cumplida	Los resultados de nuestras pruebas no reflejan la existencia de dudas razonables de que el Fideicomiso se mantenga como negocio en marcha.
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. (Anexo 7).

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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 Seis 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 Seis, 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 SEIS

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.	No aplica	Con fecha 15 de octubre de 2015, la Fiduciaria certificó el punto de equilibrio del proyecto, fecha en la cual se dio inicio a la construcción en el lugar del proyecto. Al 31 de diciembre de 2020, se encuentra en proceso de venta de las oficinas.
4. Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	Cumplida	Ver informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
5. Sobre fideicomisos mercantiles utilizados en procesos de titularización, adicionalmente se verificará el cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	No aplica	No es un fideicomiso de titularización.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
Instrucciones a la Fiduciaria:			
a.	Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el Inmueble y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento, de acuerdo a lo previsto en la cláusula cuarta del mismo, o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	SI	La Administración del Fideicomiso ha recibido todos los aportes comprometidos por los Constituyentes promotores el valor de 3,000.00 (1,000.00 por cada uno) y se encuentran registrados en la contabilidad del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020. Así como también el valor del Inmueble se registró con la fecha de la razón de inscripción en el Registro de la propiedad, esto es con fecha 5 de junio de 2014.
b.	Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador Instrumentador Legal, Planificador Arquitectónico y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización, Comercialización e Instrumentación Legal, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador, el Instrumentador Legal, Planificador Arquitectónico y del Comercializador, previo a la certificación del Punto de Equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes Promotores; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.	SI	La Administración del Fideicomiso ha contratado al constructor del proyecto, comercializador, gerente del proyecto y fiscalizador.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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 alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Constituyentes Promotores o de las personas a quienes estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios, el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal, Planificador Arquitectónico y del Comercializador. 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; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto; realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto.</p>	Si	<p>Mediante Juntas del 6 de mayo y 3 de junio de 2014 se aprobó el presupuesto las especificaciones técnicas del proyecto.</p>

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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 Promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes Promotores, se concluya en su totalidad el Proyecto.</p>		
d.	<p>Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condicione señalados en las Promesas de Compraventa.</p>	SI	<p>La Administración del Fideicomiso ha suscrito contratos de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias con los promitentes compradores al 31 de diciembre de 2020.</p>
e.	<p>Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.</p>	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no ha realizado inversiones.</p>
f.	<p>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.</p>	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso mantiene cuentas corrientes: No. 7541775 en el Banco Pacifico y cuenta No. 0800628922 del Banco Internacional; y, cuentas de ahorro No. 1043229937 del Banco Pacifico, cuenta No. 0800916283 del Banco Internacional y cuenta No. 800969883 del Banco Internacional.</p>

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
g.	<p>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.</p> <p>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.</p>	SI	La Administración del Fideicomiso ha suscrito todo acto y contrato para la obtención de las autorizaciones necesarias para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
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	Con fecha 15 de octubre de 2015, la Fiduciaria certificó el punto de equilibrio del proyecto, fecha en la cual se dio inicio a la construcción en el lugar del proyecto.
i.	<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal y al Comercializador ya los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que dichos contratos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria a la que aquellos se encontraran sujetos.	N/A	El fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido, pues se ha cumplido con el punto de equilibrio de proyecto en el año 2015.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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">Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.Transferir a los Beneficiarios Propietarios la propiedad del inmueble, en las mismas proporciones que lo aportaron al Fideicomiso y a los Constituyentes Promotores o a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes.Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.		

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
j.	<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso a por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así la autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados para 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 para el Fideicomiso; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso para los Promitentes Compradores. 	<p>SI</p> <p>SI</p>	<p>El Fideicomiso cumplió con el punto de equilibrio y así con todos los contratos requeridos para la construcción y comercialización de los bienes inmuebles.</p> <p>El Fideicomiso cumplió con el punto de equilibrio y así con todos los contratos requeridos para la construcción y comercialización de los bienes inmuebles.</p>

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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">Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados per la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y, previo vista bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.	SI	El Fideicomiso realizó los pagos a los proveedores con los recursos aportados de los contribuyentes promotores.
	<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 a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido par escrito la entrega de los fondos. Los Constituyentes Promotores o las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a titulo fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezcan la Junta del Fideicomiso.</p>	SI	Todos los pagos correspondientes a los costos directos del proyecto han sido aprobados por el Fiscalizador y Gerente del proyecto, así como también, todos los pagos correspondientes a costos indirectos han sido aprobados por la Gerencia del Proyecto.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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">Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contrato directamente a través del Gerente de Proyecto a Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.	SI	Con fecha 30 de enero de 2020, se contrató con Zurich Seguros Ecuador S. A. las siguientes pólizas de accidentes personales, incendio, rotura de maquinaria y responsabilidad civil con una vigencia hasta el 30 de enero de 2021.
	<ul style="list-style-type: none">Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.	SI	Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha realizado los pagos correspondientes para el desarrollo del proyecto, los cuales están debidamente justificados con facturas, recibos o comprobantes originales.
	<ul style="list-style-type: none">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.	SI	La Junta del Fideicomiso N°9 del 24 de septiembre de 2015, aprobó el cronograma valorado de obra, flujo de caja y estudio de factibilidad del proyecto. Mediante Junta N° 11 del 18 de diciembre de 2015, se aprobó la cuarta reforma al presupuesto del proyecto.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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">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.	N/A	Al 31 de diciembre de 2020, no se han suscrito cesiones de derechos por parte de los promitentes compradores del proyecto.
	<ul style="list-style-type: none">En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.	SI	Mediante escritura pública del 7 de agosto de 2019, se suscribió ante el Notario Vigésimo Sexto el contrato de resciliación de promesa de compra venta otorgado por el Fideicomiso Corpo Seis a favor de Bunia Enterprises S. A. Mediante escritura pública del 8 de agosto de 2019, se suscribió ante el Notario Vigésimo Sexto el contrato de resciliación de promesa de compra venta otorgado por el Fideicomiso Corpo Seis a favor de Martínez Investment Sociedad Civil.
	<ul style="list-style-type: none">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.	SI	El Fiscalizador presentó el informe preliminar para entrega provisional del Edificio T6, con fecha de corte a marzo de 2018.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
			<p>Con fecha 14 de marzo de 2018, la Constructora, el Fiscalizador y el Fideicomiso suscribieron el acta de entrega - recepción provisional del proyecto Edificio Corporativo Torres Seis.</p> <p>Con fecha 14 de diciembre de 2018, se suscribió la recepción definitiva del proyecto.</p>
	<ul style="list-style-type: none">Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados a individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido a inscrito en los registros publicas correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes detallados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible.	SI	<p>Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha suscrito contratos de compra venta con los siguientes clientes:</p> <ul style="list-style-type: none">Ortega Landázuri Virginia Marcela

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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 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.	N/A	El fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.
	<ul style="list-style-type: none">Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso puede instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, para ser esto factible por el plan de pagos planteado para el cliente.	N/A	El fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.
	<ul style="list-style-type: none">Transferir a título fiduciario a favor de los Beneficiarios en proporción a sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:<ol style="list-style-type: none">Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto	N/A	El fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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;		
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.		
	<ul style="list-style-type: none">• 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:<ul style="list-style-type: none">a) Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.	N/A	El fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
b)	Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.		
c)	Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto;		
d)	Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse para la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, que existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.		

FIDEICOMISO CORPO SEIS

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 para el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso.</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. 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.</p>		

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
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.	SI	<p>La Junta N° 5 de fecha 30 de octubre de 2014, autorizó iniciar el trámite para conseguir el financiamiento para el proyecto con los Bancos Pacífico e Internacional.</p> <p>Con fecha 19 de octubre de 2015, la Junta N° 10 autorizó la contratación de la línea de crédito con el Banco Internacional y autorizó la constitución de hipoteca sobre inmueble del Fideicomiso.</p> <p>Con fecha 7 de marzo de 2018, la junta autorizó la solicitud de la línea de crédito con el Banco Internacional por un valor de 3,500,000.</p> <p>Con fecha 12 de marzo de 2018, la junta autorizó la renovación de la línea de crédito con el Banco Internacional por 7,000,000 a un plazo de 180 días.</p> <p>Con fecha 4 de junio de 2018, la Junta autorizó la solicitud de la línea de crédito con el Banco Internacional por un valor de 4,000,000; al 22 de junio de 2019 se ha recibido el primer desembolso de 1,000,000.</p>

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
			<p>Dicho préstamo ha venido teniendo abonos de capital de enero a septiembre del 2019 y en el mes de octubre el Fideicomiso Corpo Seis cancela el préstamo total de la operación No. 080303554 al Banco Internacional por 912,511.</p> <p>Con fecha 24 de septiembre de 2018, la Junta autorizó solicitar el segundo desembolso por 3,000,000 de la línea de crédito aprobada por 4,000,000 con el Banco Internacional S. A. Al 31 de diciembre la operación No. 080303626 otorgado por el Banco Internacional ha tenido varios abonos de capital entre los meses de enero a octubre de 2019, y en el mes de octubre del mismo año el Fideicomiso Corpo Seis realiza la cancelación total del préstamo por 2,379,885.</p> <p>Con fecha 1 de marzo de 2019, se cancela la operación total 080303628 (de los 7,000,000 iniciales) por un valor correspondiente a 1,199,251.</p>

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
			<p>Con fecha 30 de abril de 2019 se apertura un contrato No. Operación 080303804 por 1,700,000 teniendo abonos de capital en los meses de mayo, julio, agosto, septiembre y octubre, el Fideicomiso a su vez cancela la deuda total del préstamo en el mes de octubre de 2019 al Banco Internacional por 1,643,427.</p> <p>Al 31 de diciembre del 2020, el Fideicomiso ha cancelado todas sus obligaciones financieras, esto principalmente por el flujo de efectivo recibido de la venta de las unidades inmobiliarias en el periodo.</p>
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 fiduciario no ha recibido instrucciones de la Junta de Fideicomiso en ese sentido.
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.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
Obligaciones de la Fiduciaria:			
a.	Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, IDS recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros separados por la junta del fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato y las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.	SI	El Fideicomiso mantiene los recursos e inversiones separados de los demás de la Fiduciaria.
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	Al 31 de diciembre de 2020, la Administración del Fideicomiso administra de manera diligente el patrimonio autónomo del mismo.
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.
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.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

ANEXO 4

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso

Diciembre 31, 2020

No.	REQUERIMIENTO	CUMPLE	COMENTARIO
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 ha cumplido con sus obligaciones según descritos en el contrato.
f.	En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el presente Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones y derechos inherentes en calidad de representante legal.
g.	Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes, a costo del Fideicomiso.	SI	La Administración del Fideicomiso ha ejercido todas las acciones para proteger al fideicomiso y sus bienes.
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 SEIS

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 la marcha del negocio.	Cumplida	Nuestras recomendaciones sobre el control interno del Fideicomiso Corpo Seis 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-P00796

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 SEIS**, 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 SOLÁ COELLO, MSC

NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO

796 / 2021



Razón Social

BDO ECUADOR S.A.

Número RUC

1790863573001

Representante legal

• PUEBLA PUEBLA XAVIER MARINO

Estado

ACTIVO

Régimen

REGIMEN GENERAL

Inicio de actividades

27/06/1988

Reinicio de actividades

No registra

Cese de actividades

No registra

Fecha de constitución

27/06/1988

Jurisdicción

ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO

Obligado a llevar contabilidad

SI

Tipo

SOCIEDADES

Agente de retención

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**Abiertos**

2

Cerrados

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, PARTÍCIPES, 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.

Números del RUC anteriores

No registra



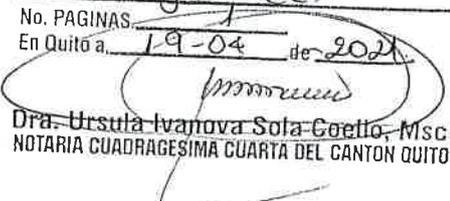
Código de verificación: CATRCR2021000805051
Fecha y hora de emisión: 22 de febrero de 2021 12:14
Dirección IP: 200.7.215.162

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


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:

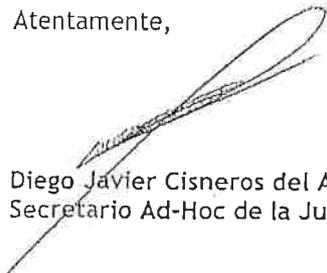
Cúmpleme comunicarle que, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía BDO ECUADOR S.A., celebrada el día de hoy en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano; acertadamente resolvió reelegirlo como GERENTE GENERAL de la compañía por un período de DOS (2) AÑOS, de conformidad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

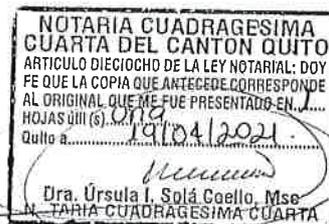
CONST. RM#. 979 DEL 27/06/1988 NOT. 2 DEL 13/05/1988.-

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



Página 1 de 1

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 cedulado: 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: SÍ 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

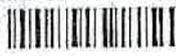
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

N. 171024470-6

CÉDULA DE CIUDADANÍA
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

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN Y OCUPACIÓN: 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 EXPEDICIÓN: QUITO 2019-04-10
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2029-04-10

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
JIMARIFE CEDULADO



[Handwritten blue oval]

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: INAQUITO
ZONA: 2
JUNTA No. 0018 MASCULINO

N. 74740211
IDENTIFICACIÓN



cc. n. 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 001 (s) 0019
Quito a 19/04/2021

[Signature]
Dra. Úrsula I. Solá Coello, Msc
NOTARIA CUADRAGESIMA CUARTA



Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta PRIMERA 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 SEIS

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 Seis

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Corpo Seis (en adelante el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Corpo Seis 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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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.

Principal asunto de auditoría

El principal asunto de auditoría es aquel que, a nuestro juicio profesional, fue de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, del período actual. Este asunto fue abordado en el contexto de nuestra revisión para formular nuestra opinión al respecto y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y ganancias reconocidos en el ejercicio por la venta de las unidades inmobiliarias dependen del reconocimiento adecuado de las obligaciones de desempeño. En nuestra opinión, el reconocimiento de ingresos es un riesgo significativo para nuestra auditoría debido a que las ventas de las unidades inmobiliarias requieren del cumplimiento de un proceso de legalización hasta la entrega total del bien.



Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con el reconocimiento de ingresos, incluyeron:

- Pruebas de sustantivas sobre el reconocimiento de ingresos
- Pruebas de corte de facturación
- Revisión analítica de los ingresos

En las Notas 4.13 (Ingresos por actividades ordinarias) se incluyen las revelaciones del Fideicomiso sobre el reconocimiento del ingreso.

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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.



Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando 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


Franklin Pinta - 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 el uso adecuado por parte de la Administración del Fideicomiso del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos, en una forma que logre 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 SEIS

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados de situación financiera	5
• Estados de resultados integrales	6
• Estados de cambios en el patrimonio	7
• Estados de flujos de efectivo	8
• Resumen de las principales políticas contables	9
• Notas explicativas a los Estados Financieros	42

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

	Notas	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	8	169,995	158,954
Inversiones corrientes	9	-	1,208,419
Cuentas por cobrar a clientes relacionados	10	1,833,682	2,205,254
Otras cuentas por cobrar		1,628	9,787
Inventarios	11	3,248,161	4,969,630
Gastos pagados por anticipado	12	212,750	201,600
Total Activos corrientes		5,466,216	8,753,644
Total Activos		5,466,216	8,753,644
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		12,961	31,103
Pasivos por impuestos corrientes	13	35,475	430,075
Anticipos de clientes	14	300,000	2,639,659
Total pasivos corrientes		348,436	3,100,837
Total pasivos		348,436	3,100,837
Patrimonio			
Aportes constituyentes	15	4,311,800	4,311,800
Restituciones de aportes constituyentes		(1,238,571)	-
Resultados acumulados		2,044,551	1,341,007
Total patrimonio		5,117,780	5,652,807
Total pasivos y patrimonio		5,466,216	8,753,644

ANGELITA
 PATRICIA
 CORDERO
 BAZANTES

Firmado digitalmente
 por ANGELITA PATRICIA
 CORDERO BAZANTES
 Fecha: 2021.04.29
 16:57:52 -05'00'

Patricia Cordero
 Poderada Especial

VERONICA
 ALEXANDRA
 GALLARDO
 CAJAS

Firmado digitalmente por
 VERONICA
 ALEXANDRA
 GALLARDO CAJAS
 Fecha: 2021.04.22
 17:20:08 -05'00'

Verónica Gallardo
 Contadora General

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

Año terminado en	Notas	Diciembre 31,2020	Diciembre 31,2019
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingreso por venta de inmuebles		2,666,434	20,715,653
Ingreso por arrendamiento de inmuebles		78,760	652,494
Costos de ventas	16	<u>(1,721,469)</u>	<u>(16,513,874)</u>
Utilidad bruta		1,023,725	4,854,273
Gastos de administración	16	(110,745)	(1,447,488)
Otros ingresos	17	9,224	96,839
Otros gastos		<u>(2,438)</u>	<u>(27,853)</u>
Utilidad operacional		919,766	3,475,771
Ingresos financieros	18	19,446	23,704
Gastos financieros	19	<u>(373)</u>	<u>(368,317)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		938,839	3,131,158
Gasto impuesto a la renta corriente	13	(235,295)	(609,499)
Gasto impuesto a la renta diferido	13	<u>-</u>	<u>(164,280)</u>
Utilidad neta del ejercicio y resultado integral del año		<u>703,544</u>	<u>2,357,379</u>

ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES
Firmado digitalmente por ANGELITA PATRICIA CORDERO BAZANTES
Fecha: 2021.04.29 16:58:09 -05'00'

Patricia Cordero
Apoderada Especial

VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Firmado digitalmente por VERONICA ALEXANDRA GALLARDO CAJAS
Fecha: 2021.04.22 17:20:58 -05'00'

Verónica Gallardo
Contadora General

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

	Aportes constituyentes	Restituciones de aportes constituyentes	Resultados acumulados			Total
			Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Utilidad (Pérdida) del ejercicio	Subtotal resultados acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	4,311,800	-	(691,592)	(324,780)	(1,016,372)	3,295,428
Transferencia a resultados acumulados	-	-	(52,067)	52,067	-	-
Utilidad del año	-	-	-	2,357,379	2,357,379	2,357,379
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4,311,800	-	(743,659)	2,084,666	1,341,007	5,652,807
Transferencia a resultados acumulados	-	-	2,084,666	(2,084,666)	-	-
Restituciones de aportes	-	(1,238,571)	-	-	-	(1,238,571)
Utilidad del año	-	-	-	703,544	703,544	703,544
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4,311,800	(1,238,571)	1,341,007	703,544	2,044,551	5,117,780

ANGELITA
PATRICIA
CORDERO
BAZANTES

Firmado digitalmente
por ANGELITA PATRICIA
CORDERO BAZANTES
Fecha: 2021.04.29
16:58:29 -05'00'

Patricia Cordero
Apoderada Especial

VERONICA
ALEXANDRA
A
GALLARDO
CAJAS

Firmado
digitalmente por
VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO CAJAS
Fecha: 2021.04.22
17:21:29 -05'00'

Verónica Gallardo
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

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

Año terminado en	Notas	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Utilidad neta del ejercicio y resultado integral del año		703,544	2,357,379
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:			
Efecto de impuestos diferidos	13	-	164,280
Impuesto a la renta	13	235,295	609,499
Intereses por cobrar		8,419	(8,419)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		379,731	(2,178,027)
Disminución en activos por impuestos corrientes		-	10,412
Disminución en inventarios		1,721,469	16,513,876
Aumento en gastos pagados por anticipado		(11,150)	(195,943)
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(18,142)	(3,663,252)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes		(629,895)	(181,349)
Disminución en anticipos de clientes		(2,339,659)	(6,515,403)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		49,612	6,913,053
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Inversiones corrientes	9	1,200,000	(1,200,000)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		1,200,000	(1,200,000)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo neto pagado por obligaciones con instituciones financieras		-	(5,107,886)
Efectivo neto pagado por constituyentes		-	(680,000)
Restituciones de aportes constituyentes	15	(1,238,571)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(1,238,571)	(5,787,886)
Aumento (disminución) neta de efectivo		11,041	(74,833)
Efectivo al inicio del año		158,954	233,787
Efectivo al final del año	8	169,995	158,954

ANGELITA
PATRICIA
CORDERO
BAZANTES

Firmado digitalmente
por ANGELITA PATRICIA
CORDERO BAZANTES
Fecha: 2021.04.29
16:58:49 -05'00'

Patricia Cordero
Apoderada Especial

VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO
CAJAS

Firmado
digitalmente por
VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO CAJAS
Fecha: 2021.04.22
17:22:04 -05'00'

Verónica Gallardo
Contadora General

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre del fideicomiso.**
Fideicomiso Corpo Seis.
- **RUC del fideicomiso.**
1792493579001
- **Domicilio del fideicomiso.**
Avenida 12 de Octubre N24-562 y Luis Cordero, edificio World Trade Center Torre A, piso 1, Quito - Pichincha.
- **Forma legal del fideicomiso.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación del fideicomiso.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones del fideicomiso.**

El Fideicomiso Corpo Seis fue constituido el 27 de marzo de 2014 e inscrito en el Registro de Mercado De Valores del Cantón Quito con el No. 2014.1.13.01354 el 11 de agosto del 2014. Es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

El proyecto comprende la construcción de seis subsuelos y 13 plantas de oficinas operativas, aprobado en Junta del Fideicomiso el 18 de diciembre de 2015, suscribiendo el acta de entrega definitiva el 14 de diciembre del 2018.

Objetivo del fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario T6 en el inmueble aportado por los constituyentes, una vez alcanzado el punto de equilibrio con el dinero entregado por los Constituyentes Promotores y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.

Reformas a las escrituras de constitución.

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

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

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

Constituyentes y cesión de derechos fiduciarios.

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

Nombre	% de derechos fiduciarios	% con cesión de derechos fiduciarios
Ana Marcela Viteri Garzón	65.384%	30.357%
Juan Francisco Viteri Díaz	8.654%	4.018%
María Guadalupe Viteri Díaz	8.654%	4.018%
David Sebastián Viteri Díaz	8.654%	4.018%
Dolores Enriqueta Díaz Toca	8.654%	4.018%
Inmobiliaria Aluna S.A.	0.000%	32.705%
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA	0.000%	17.857%
Martínez Investment Sociedad Civil	0.000%	3.009%
	100.000%	100.000%

El 11 de mayo del 2015, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, se suscribió la cesión de derechos fiduciarios a favor de los constituyentes promotores por parte de los constituyentes propietarios en los siguientes porcentajes:

Nombre	% derechos fiduciarios iniciales	% con cesión de derechos fiduciarios	% derechos fiduciarios en segunda cesión	% total cesión de derechos fiduciarios segunda cesión
Ana Marcela Viteri Garzón	65.384%	30.357%	-	-
Juan Francisco Viteri Díaz	8.654%	4.018%	-	-
María Guadalupe Viteri Díaz	8.654%	4.018%	-	-
David Sebastián Viteri Díaz	8.654%	4.018%	-	-
Dolores Enriqueta Díaz Toca	8.654%	4.018%	-	-
Inmobiliaria Aluna S.A.	0.000%	32.705%	16.700%	50.000%
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA	0.000%	17.857%	10.060%	30.000%
Martínez Investment Sociedad Civil	0.000%	3.009%	3.490%	12.500%
Bunia Enterprises S.A.	0.000%	0.000%	3.440%	7.500%
	100.00%	100.00%	33.680%	100.000%

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Instrucciones a la fiduciaria.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado 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- para el caso de instituciones financieras del exterior.
 - Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes Promotores. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso a la persona que esta determine.

Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso para los Constituyentes Promotores a con aquellos productos de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro de la plaza señalada en la cláusula octava del contrato.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - a) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Instrumentador Legal y al Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que dichos contratos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria a la que aquellos se encontrarán sujetos.
 - b) Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado 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 a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Constituyentes Promotores o las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezcan la Junta del Fideicomiso.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- h) En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en las condiciones que dice la Junta del Fideicomiso.
- i) Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.
- j) Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados 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 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. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes detallados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso
- k) Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso puede instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, para ser esto factible por el plan de pagos planteado para el cliente.
- l) Transferir a título fiduciario a favor de los Beneficiarios en proporción a sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
- Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

- n) Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos a créditos por parte del Fideicomiso con Instituciones del Sistema Financiero, a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. En ningún caso el Fideicomiso podrá contratar créditos antes del cumplimiento del punto de equilibrio.
- o) Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con las Promitentes Compradores a terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- p) Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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.
- 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.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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:

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

Derechos de los constituyentes promotores y beneficiarios:

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

Obligaciones del constituyente y beneficiario:

- Colaborar con la Fiduciaria en el desarrollo del contrato, entregando toda la documentación y autorizaciones que se requieran para la ejecución de su objeto.
- Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados de toda demanda o acción que se intente contra estos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que estas les fueren imputables a su culpa o dolo.

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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

La Fiduciaria 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la Fiduciaria para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes de las personas jurídicas que sean Constituyentes o Beneficiarios, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la Fiduciaria. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, se deberá presentar a la Fiduciaria además la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero.
- Corresponde adicionalmente a los Constituyentes Promotores o a las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del Proyecto y la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del Proyecto a favor de los Promitentes Compradores.
- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

Plazo del fideicomiso:

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

Terminación del contrato:

- Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias del contrato.
- 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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.

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.

A criterio de la Administración del Fideicomiso, no existen cambios significativos en las principales políticas respecto a la valoración y estimación contable de sus activos y pasivos al 31 de diciembre de 2020 que pudiesen generarse por la crisis sanitaria referente al coronavirus (Covid-19), por lo cual, los estados financieros a esa fecha no incluyen ningún ajuste alguno por este concepto.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

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

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

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

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2020, y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso Corpo Seis han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2020.

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

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

4.2. Base legal.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- Definición de material: modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8.
- Marco conceptual revisado para la información financiera.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37.	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41.	1 de enero 2022

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
IFRS 9	Mejoras que aclaran qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de cuentas de pasivos.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no Corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del periodo de información.	1 de enero 2022
IFRS 1	Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier deferenza de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz.	1 de enero 2022
NIIF 17	Norma que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación.	1 de enero 2023

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

4.4. 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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

4.6. Efectivo.

El efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.7. Inversiones corrientes.

Incluye inversiones a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.8. Instrumentos financieros.

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

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

Activos financieros.

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

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

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

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

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

El Fideicomiso reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar clientes relacionados y otras cuentas por cobrar. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio.

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

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

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

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

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

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

No obstante, el Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. El Fideicomiso considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

El Fideicomiso monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento.

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

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

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

Política de castigo.

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

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento del Fideicomiso de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

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

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

Baja en cuentas de activos financieros.

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

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

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Los instrumentos de deuda emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero.

Pasivos financieros.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

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

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

Baja en cuentas de pasivos financieros.

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

4.7.1 Reconocimiento y medición posterior.

Reconocimiento.

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior.

- (a) *Cuentas por cobrar a clientes relacionados y otras cuentas por cobrar.*

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar a clientes relacionados: Representadas principalmente cuentas por cobrar al Fideicomiso relacionadas. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por prestaciones de servicios de arrendamiento.

(b) *Otros pasivos financieros.*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

4.9. Inventarios.

En este grupo contable se registra todos los costos relacionados con la construcción del proyecto que son medidos al costo.

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

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

4.10. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.11. Impuestos.

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

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

- Impuesto a las ganancias corriente.- el cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables.

4.12. Patrimonio del fideicomiso

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

Restituciones de aportes constituyentes.- corresponden a las devoluciones de los aportes realizados por los constituyentes y se reconocen como pasivo corriente en los estados financieros en el período en el que las restituciones son aprobadas.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades y pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los beneficiarios no han determinado un destino definitivo.

4.13. Ingresos de actividades ordinarias.

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

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

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de bienes inmuebles. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse. Las ventas de bienes, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, multas por incumplimientos, garantías, entre otros. El momento concreto en que un cliente obtiene el control, toma lugar cuando los bienes han sido entregados y los riesgos de pérdida han sido transferidos al cliente y este ha aceptado el inmueble.
- Venta de servicios: los ingresos por ventas de servicios (arriendos) se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

4.14. 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.

4.15. Medio ambiente.

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

4.16. Estado de flujos de efectivo.

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

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

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

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

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

6. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración del Fideicomiso es la encargada de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades.

La gestión de riesgo está controlada por la Administración siguiendo las políticas y procedimientos establecidos, a efectos de minimizar cualquier impacto significativo. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta el Fideicomiso.

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

Riesgo de crédito.

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

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar clientes relacionados y otras cuentas por cobrar (Nota 10), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

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

El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

La principal fuente de liquidez del Fideicomiso son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento con instituciones bancarias, y la capacidad de emitir instrumentos de deuda y patrimonio en el mercado de valores.

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

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

	Corriente (entre 1 y 12 meses)	No corriente (más de 12 meses)
<u>Diciembre 31, 2020:</u>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	12,961	-
<u>Diciembre 31, 2019:</u>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	31,103	-

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	12,961	31,103
Menos efectivo	(169,995)	(158,954)
Menos Inversiones	-	(1,208,419)
Total deuda neta	(157,034)	(1,336,270)
Total patrimonio	5,117,780	5,652,807
Ratio de apalancamiento	0%	0%

Riesgo de mercado.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no cuenta con operaciones de crédito, por lo tanto, no existe análisis de sensibilidad al Estado de Resultados Integral y Patrimonio neto en los estados financieros adjuntos por este concepto.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Clasificación	Grupo	Tipo	2020			2019		
			A su valor razonable		A costo amortizado	A su valor razonable		A costo amortizado
			con cambios en resultados	con cambios en ORI		con cambios en resultados	con cambios en ORI	
Activos financieros	Efectivo	Saldos en Bancos	-	-	169,995	-	-	158,954
	Inversiones corrientes	Fondos de inversión	-	-	-	1,208,419	-	-
Otros activos financieros	Cuentas por cobrar clientes relacionados	Corrientes	-	-	1,833,682	-	-	2,205,254
	Otras cuentas por cobrar	Corrientes	-	-	1,628	-	-	9,787
Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	-	-	12,961	-	-	31,103

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Bancos	(1) 169,995	158,954

(1) Comprende depósitos a la vista en un Banco local, con clasificación de riesgo AAA.

9. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
<u>Fondo de Seguro FS-2 (ANEFI):</u>		
Inversión al 5.84% de interés nominal promedio y vencimiento indefinido	-	1,200,000
Intereses por cobrar	-	8,419
	-	1,208,419

10. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Viteri Díaz María Guadalupe	150,000	150,000
Viteri Díaz Juan Francisco	150,000	150,000
Viteri Díaz David Sebastián	150,000	150,000
Viteri Garzón Ana Marcela	850,000	850,000
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA	533,682	905,254
	1,833,682	2,205,254

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Oficinas	2,637,696	4,148,351
Estacionamientos	436,878	629,572
Bodegas	173,587	191,707
	3,248,161	4,969,630

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el importe en libros de los inventarios reconocidos como costo de ventas fue por 1,721,469 y 16,513,874, respectivamente.

12. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Kutkut S.A.	(1) 211,150	200,000
Vivanco y Vivanco Cía. Ltda.	1,600	1,600
	212,750	201,600

(1) Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, corresponde a un anticipo de honorarios de comercialización de las unidades inmobiliarias del Fideicomiso, este anticipo será devengado en función a la venta de los inmuebles de propiedad del fideicomiso.

13. IMPUESTOS.

a) Impuestos corrientes.

Un resumen de los saldos por pagar fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	35,182	429,066
Impuesto al valor agregado	276	525
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	17	484
	35,475	430,075

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias.

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

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	938,839	3,131,158
(Menos) Amortización de pérdidas tributarias (1)	-	(720,054)
(Más) Gastos no deducibles	2,340	26,891
Utilidad gravable	941,179	2,437,995
Tarifa del impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a las ganancias causado	235,295	609,499
Anticipo del impuesto a las ganancias	(200,113)	(180,433)
Impuesto a la renta por pagar	35,182	429,066

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Saldo inicial	429,066	(3,448)
Provisión del período	235,295	609,499
Pagos	(629,179)	(176,985)
Saldo final	35,182	429,066

- (1) Amortización de pérdidas.- De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2020, el Fideicomiso no mantiene saldo por amortizar de pérdidas tributarias.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2020 y 2019.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2020 y 2019, ha sido calculada aplicando la tarifa del 25%.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementarán 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria.

Anticipo para los años 2020 y 2019.

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1109 el 27 de Julio de 2020, el presidente de la República del Ecuador, decretó el pago anticipado del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020, para las personas naturales y sociedades, incluidos los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes que:

- a) Obtengan ingresos gravados con impuesto a la renta, excepto por trabajo bajo relación de dependencia.
- b) En el ejercicio 2019 hayan percibido ingresos brutos en un monto igual o superior a cinco millones de dólares americanos.
- c) Hayan obtenido utilidad contable durante el período de enero a junio de 2020, excluyendo los ingresos y gastos del trabajo bajo relación de dependencia.

El anticipo se pagará en función al resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Anticipo de IR 2020} = (85\% \text{ de la UC} * 25\%) - \text{RFIR20}$$

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 al 2019.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2020 y 2019, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

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

Al 31 de diciembre de 2020 Y 2019, el Fideicomiso no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Otros asuntos.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos tributarios.

- a) Exoneración de Impuesto a la Renta para inversiones nuevas y productivas.

Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta durante 5 años:

- Servicios de infraestructura hospitalaria.
- Servicios educativos.
- Servicios culturales y artísticos en los términos y condiciones previstos en el reglamento.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. Deducción de gastos.

a) Intereses generados en créditos con partes relacionadas:

- Los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al trescientos por ciento (300%) con respecto al patrimonio.
- Los intereses generados por operaciones entre sociedades diferentes a las indicadas y sus partes relacionadas, serán deducibles siempre que estos no sean mayores al veinte por ciento (20%) de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal, excepto en los pagos de intereses por préstamos utilizados para financiar proyectos de gestión delegada y públicos de interés común, calificados por la autoridad pública competente.

b) Deducciones adicionales:

- Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos por publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora competente.
- Se podrá deducir hasta un 150% en total de los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- Serán deducibles los recursos y donaciones destinados a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación entregados a Instituciones de Educación Superior.

3. Impuesto a la Renta.

- Se crea el impuesto a la renta único para los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten.
- Se acepta el reconocimiento de impuestos diferidos por la diferencia entre los cánones de arrendamiento pactados en un contrato y los cargos en el estado de resultados que conforme a la técnica contable deban ser reconocidos en un activo por derecho de uso.

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. Impuesto al Valor Agregado.

- Se determina que estarán gravados con tarifa 0% de IVA:
 - 1) Flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco, tinturadas y preservadas.
 - 2) Tractores de llantas de hasta 300hp.
 - 3) Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - 4) Papel periódico.
 - 5) Embarcaciones, maquinarias, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
 - 6) El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - 7) Los servicios de carga eléctrica brindado por instituciones públicas o privadas para carga de vehículos 100% eléctricos.
- Se grava con tarifa 12% de Impuesto al Valor Agregado a la importación de servicios digitales.

5. Impuesto a la salida de divisas:

- Están exonerados del ISD los pagos realizados al exterior por concepto de financiamiento externo otorgado por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas, siempre que el mismo sea destinado a actividades productivas, entendiéndose por tales las relacionadas con la generación de renta gravada y cuyo plazo sea igual o superior a 180 días calendario.
- Los pagos realizados al exterior por concepto de dividendos están exentos del pago del ISD, siempre y cuando los dividendos no se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, personas naturales o sociedades residentes en el Ecuador.
- Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

6. Otras reformas:

- Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a 1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- Los contribuyentes especiales deberán presentar y pagar el IVA, retenciones en la fuente, Impuesto a la Renta e ICE, hasta el 9 de cada mes, y si este día coincidiera con días de descanso obligatorio o feriados la fecha se adelantará la presentación al día hábil previo.

b) Impuestos diferidos.

Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Generados en el año	Recuperados / reversados en el año	Saldos al fin del año
<u>Año 2019</u>				
Perdidas amortizables en períodos futuros	164,280	-	(164,280)	-

Se reconocerá un activo por impuesto diferido, a casusa de las diferencias temporales obtenidas en el ejercicio fiscal en la medida que sea probable que se generen en el futuro las ganancias fiscales necesarias para cargar dichas diferencias temporarias deducibles.

Al 31 de diciembre del 2020 no se han presentado diferencias temporales que generen impuestos diferidos.

14. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Ortega Landázuri Virginia Marcela	300,000	-
Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. Semaica	-	2,631,434
Vidal Romo Marcelo Santiago	-	5,000
Borderbucks S.A.	-	3,225
	<u>300,000</u>	<u>2,639,659</u>

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Aportes y restituciones constituyentes.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los aportes de los constituyentes ascienden a 4,311,800. Durante el año 2020, el Fideicomiso realizó restituciones a los aportes de los constituyentes por un valor de 1,238,571.

16. COSTOS DE VENTA Y GASTOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	
	Costos de venta	Gastos de administración
Costo de venta de unidades inmobiliarias	1,721,469	-
Alícuotas de inmuebles	-	50,252
Impuestos y contribuciones	-	48,314
Honorarios y comisiones	-	12,179
	1,721,469	110,745

	Diciembre 31, 2019	
	Costos de venta	Gastos de administración
Costo de venta de unidades inmobiliarias	16,513,874	-
Alícuotas de inmuebles	-	106,972
Impuestos y contribuciones	-	191,778
Honorarios y Comisiones	-	70,635
Comisiones de venta	-	1,059,037
Avalúos	-	14,717
Otros gastos	-	4,349
	16,513,874	1,447,488

17. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Intereses por mora	2,639	96,427
Otros	6,585	412
	9,224	96,839

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. INGRESOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Intereses bancarios	1,501	15,285
Intereses fondos FS-2	17,945	8,419
	<u>19,446</u>	<u>23,704</u>

19. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Intereses financieros	-	358,748
Comisiones bancarias	373	9,569
	<u>373</u>	<u>368,317</u>

20. COMPROMISOS Y CONTRATOS.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no mantiene compromisos y contratos significativos con terceros que deban ser revelados.

21. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no mantiene demandas de cualquier índole que deban ser consideradas como un pasivo contingente.

22. 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 los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

FIDEICOMISO CORPO SEIS

Notas Explicativas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

23. 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.

24. 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.
