

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Altos del Pacifico

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal del Fideicomiso

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Altos del Pacífico, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Altos del Pacífico al 31 de diciembre del 2020, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Altos del Pacífico, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Párrafos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
 Guayaquil, 21 de mayo del 2021

Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

### Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2020. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><b><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisamos los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.</li> </ul>

### Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 21 de mayo del 2021

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 21 de mayo del 2021

de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Altos del Pacifico, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2020	2019
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	191.047	264.854
Anticipos a proveedores	7	82.676	614.008
Impuestos por cobrar	11	85	45
<b>Total activos corrientes</b>		<u>273.808</u>	<u>878.907</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	8	5.435.809	3.606.444
Activos por impuestos diferidos	11	3.977	3.355
<b>Total de activos</b>		<u>5.713.594</u>	<u>4.488.706</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	9	28.129	-
Otras cuentas por pagar	10	450.155	160.053
Pasivos de contratos	12	122.517	6.702
Impuestos por pagar	11	701	5.851
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>601.502</u>	<u>172.606</u>
<b>Patrimonio</b>	12	5.112.092	4.316.100
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<u>5.713.594</u>	<u>4.488.706</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

MARTA  
SOFIA  
BENAVIDES  
CORDOVA

Firmado digitalmente  
por MARTA SOFIA  
BENAVIDES CORDOVA  
Fecha: 2021.05.25  
11:06:30 -05'00'

Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente  
por WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:52:57 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado  
digitalmente por  
DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:57:10 -05'00'

CPA. Deysi Romero  
Contadora

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2020	2019
<u>Gastos Operativos</u>			
Honorarios de administración		(5.376)	(3.516)
Gastos no deducibles		(2.144)	(1.080)
Tasas e impuestos		(2.129)	(4.460)
Otros		(329)	(205)
		<u>(9.978)</u>	<u>(9.261)</u>
Otros ingresos		5.348	-
Pérdida antes de Impuesto a la renta		<u>(4.630)</u>	<u>(9.261)</u>
Impuesto a la renta diferido	11	622	2.045
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(4.008)</u></u>	<u><u>(7.216)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

MARTA  
SOFIA  
BENAVIDES  
CORDOVA

Firmado digitalmente  
por MARTA SOFIA  
BENAVIDES CORDOVA  
Fecha: 2021.05.25  
11:06:30 -05'00'

Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente  
por WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:52:57 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado  
digitalmente por  
DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:57:10 -05'00'

CPA. Deysi Romero  
Contadora

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Al 1 de enero del 2019	2.484.083	(3.930)	2.480.153
Aportes de Constituyentes	1.843.163		1.843.163
Pérdida neta y resultado integral del año		(7.216)	(7.216)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	4.327.246	(11.146)	4.316.100
Aportes de Constituyentes	800.000		800.000
Pérdida neta y resultado integral del año		(4.008)	(4.008)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	5.127.246	(15.154)	5.112.092

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

MARTA  
SOFIA  
BENAVIDES  
CORDOVA

Firmado digitalmente  
por MARTA SOFIA  
BENAVIDES CORDOVA  
Fecha: 2021.05.25  
11:06:30 -05'00'

Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente  
por WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:52:57 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado  
digitalmente por  
DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:57:10 -05'00'

CPA. Deysi Romero  
Contadora

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta y resultado integral del año		(4.008)	(7.216)
<b>Movimientos que no generan salida de dinero</b>			
Impuesto a la renta diferido	10	<u>(622)</u>	<u>(2.045)</u>
		(4.630)	(9.261)
<b>Cambios en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		531.292	(593.067)
Inventario		(1.829.365)	(1.175.696)
Cuentas por pagar		28.129	(81.366)
Otras cuentas por pagar		405.917	145.741
Impuestos por pagar		<u>(5.150)</u>	<u>5.845</u>
<b>Efectivo utilizado en las actividades de operación</b>		<u>(873.807)</u>	<u>(1.707.804)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Aportes de constituyentes		<u>800.000</u>	<u>1.843.164</u>
<b>Efectivo provisto por las actividades de financiamiento</b>		<u>800.000</u>	<u>1.843.164</u>
(Disminución) aumento neta de efectivo y equivalente de efectivo		(73.807)	135.360
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>264.854</u>	<u>129.494</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>191.047</u></u>	<u><u>264.854</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

MARTA  
SOFIA  
BENAVIDES  
CORDOVA

Firmado digitalmente  
por MARTA SOFIA  
BENAVIDES CORDOVA  
Fecha: 2021.05.25  
11:06:30 -05'00'

Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente  
por WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:52:57 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado  
digitalmente por  
DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.05.25  
10:57:10 -05'00'

CPA. Deysi Romero  
Contadora

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Altos del Pacifico es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, el Fideicomiso fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 18 de diciembre del 2017.

El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en los inmuebles ubicados en la ciudad de Manta,. Asimismo el Fideicomiso prevé que el inicio de obras constructivas de las unidades inmobiliarias se ejecute una vez alcanzado el punto de equilibrio del Proyecto y de cada una de sus fases, con el dinero entregado por el constituyente y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compra venta. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del fideicomiso y ser administrados por la fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que la constituyente y beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas as acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan dicha situación. De no cumplir con esta obligación, la constituyente y beneficiarios serán solidariamente responsables ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.

Con fecha 18 de diciembre del 2020 se celebró Punto de Equilibrio Fiduciario únicamente del PROYECTO, siendo que las fases están por determinarse por la Gerencia de Proyecto.

### **1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso**

El constituyente transfiere en este acto al fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, lo siguientes bienes: a) la suma de USD\$1000, b) adicionalmente, el constituyente se compromete a aportar al fideicomiso, de ser necesario, el monto de recursos que se requiera, tanto para que el fideicomiso pueda comprar los inmuebles; para cubrir los gastos previo a la certificación del punto de equilibrio, así como el dinero suficiente para la terminación del proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. El constituyente se obliga al saneamiento de ley de los bienes transferidos por ella, y responderá frente a la fiduciaria y/o terceros por la titularidad del dominio y posesión de los mismos, por lo cual, deberá indemnizar los perjuicios que se llegaren a causar a la fiduciaria, fideicomiso y/o u terceros. La transferencia a título de fiducia mercantil, no es onerosa, ni gratuita, ya que la misma no determina un provecho económico ni para la constituyente.ni para la fiduciaria, ni para el fideicomiso, y se da como medio necesario para, que la fiduciaria pueda cumplir con el objeto del presente contrato.

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 1.3 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad de fideicomiso, el dinero que transfiere la constituyente a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como los inmuebles que serán adquiridos por el fideicomiso, una vez que su transferencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con la mutualista el contrato de cesión de derechos y obligaciones que se derivan de la promesa de compraventa de inmuebles que tiene aquella suscrita con los vendedores, con quienes posteriormente deberá suscribir un contrato de compraventa de los referidos inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. el precio de los inmuebles será de dos millones trecientos cincuenta y tres mil ochenta y dos dólares de los estados unidos de américa con ochenta y cinco centavos (US\$ 2.353.082,85 ), los cuales serán pagados de la forma que instruya la junta del fideicomiso, conforme a los acuerdos a los que se llegue con los vendedores, aclarando que el monto que hasta el momento de la compraventa hubiere sido cancelado por la mutualista a los vendedores, deberá ser registrado por el fideicomiso como un aporte por parte de la constituyente. Se aclara además que el valor fijado por las partes como precio por los inmuebles será pagado en su totalidad a los vendedores, independientemente del cumplimiento o no del punto de equilibrio, correspondiéndole de forma exclusiva a la constituyente, realizar los aportes que fueren necesarios para pagar el saldo correspondiente al valor fijado como precio de los inmuebles en el evento de que no existan en el fideicomiso los recursos necesarios para cubrir dicho pagos. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demandare el perfeccionamiento de tal contrato serán de cuenta y cargo del fideicomiso, excepto el impuesto d plusvalía que, de haberlo, será de cuenta de los vendedores. Cabe anotar que para que los fideicomisos y los vendedores suscriban el contrato de compraventa de los inmuebles, la junta del fideicomiso deberá haber aprobado previamente las condiciones de dicha transacción, las cuales deberán haber sido negociadas y acordadas previamente con los vendedores.
- Suscribir con el gerente de proyecto, fiscalizador y el comercializador, los respectivos contratos de gerencia e proyecto, fiscalización y comercialización, 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 o el punto de equilibrio de cada fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el punto de equilibrio. Los honorarios del gerente de proyecto, fiscalizador y del comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por la constituyente; y,

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores de las fases en las que aún no se cumpla el punto de equilibrio, por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio del proyecto y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios al cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto, fiscalizador y del comercializador.

- Una vez que la junta del fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado: (i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; (ii) la fecha de arranque de dicha fase del proyecto; (iii) que se cuente con los inmuebles dentro del patrimonio autónomo; y, (iii) el presupuesto económico del proyecto y de la fase correspondiente, que evidencie la viabilidad del proyecto y de la fase que corresponda, la fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha fase del proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto. 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 aporte o preste la constituyente y más los demás créditos que obtenga el fideicomiso. Concluya en su totalidad dicha fase del proyecto. Lo contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto y de la fase que corresponda. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o de la fase, según corresponda. Sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios. La fiduciaria, en representación del fideicomiso, no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto, se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la ley de defensa del consumidor y su reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente fideicomiso, representado por la fiduciaria. Sin perjuicio de la responsabilidad de la fiduciaria como administradora y representante legal del fideicomiso, será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que estos llegaren a efectuar con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la fiduciaria deberá abstenerse de cancelar, con los recursos del fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de una determinada fase del proyecto, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes de dicha fase del proyecto, del resto de recursos del fideicomiso y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución fase del proyecto.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesas de compra venta. La fiduciaria, en nombre del fideicomiso y previa autorización de la junta del fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la junta del fideicomiso.
- Abrir las cuentas corrientes o le ahorros que sean necesarias 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.
- Siempre y cuando la legislación no lo impida, invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del fideicomiso, en los fondos de inversión o en 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.
- 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 la constituyente a través del gerente de proyecto, sin perjuicio de lo cual, será responsabilidad de la fiduciaria dar seguimiento a la conclusión de los trámites de obtención de dichos permisos, así como, requerir y archivar toda la documentación de respaldo. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares de acuerdo al

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

presupuesto aprobado por la junta del fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto y de la correspondiente fase del proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por la constituyente; 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 del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá:
  - ✓ Pagar a los vendedores el valor que estuviere pendiente de pago en razón de la compraventa de los inmuebles con los recursos existentes en el fideicomiso o con aquellos que la constituyente aportará para el efecto.
  - ✓ Informar al gerente de proyecto, fiscalizado comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
  - ✓ Trasferir a los promitentes compradores de bienes dentro de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por éstos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compra venta, 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 el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el fideicomiso, así como cualquier remanente que existiere en el fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
  - ✓ Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
  - ✓ Actuar conforme las instrucciones de la junta del fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.
  - ✓ Informar al gerente de proyecto, fiscalizador y comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ✓ Transferir a los promitentes compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles promitentes compradores por concepto de reservas;
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá proceder respecto a dicha fase a:
  - ✓ Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la junta del fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la junta del fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto si la junta del fideicomiso así lo autoriza. La junta del fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por la constituyente; y, de ninguna manera, los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores.
  - ✓ Continuar pagando el precio de compra de los inmuebles que faltare de acuerdo a lo establecido en el correspondiente contrato de compraventa, en los términos y condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, tendiendo en consideración que no será una condición para el pago, el cumplimiento del punto de equilibrio.
  - ✓ Entregar, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente gerente de proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Se aclara que, una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra fase del proyecto.

- ✓ Si así lo decide la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.
- ✓ Verificar, a través del fiscalizador, los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- ✓ Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva fase 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 informará sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- ✓ Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. 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 éste designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.
- ✓ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compra venta, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en 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 éste determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.
- ✓ Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ✓ Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compra venta, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto, hacer 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 y 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 efectuaran una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la junta del fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del fideicomiso. una vez que los inmuebles de la respectiva fase 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 de la respectiva fase del proyecto, la junta de fideicomiso o el comercializador si así lo ha decidido la junta, podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compra venta en casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.
  
- ✓ Transferir, a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, el porcentaje de aporte correspondiente a cada una de las fases conforme lo establecido en el correspondiente estudio de factibilidad aprobado por la junta del fideicomiso, una vez que: (i) se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva fase del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria cuando se hayan cumplido términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales transferencias, el fideicomiso podrá realizar las

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

mismas mediante la entrega de bienes de la respectiva fase del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la junta del fideicomiso o el comercializador si así lo ha decidido la junta del fideicomiso contratación que se hará con los recursos con que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de 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.

- ✓ Transferir, a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los beneficiarios, las utilidades reales generadas en el patrimonio del fideicomiso por cada una de las fases al cierre de cada ejercicio económico, a prorrata de sus derechos fiduciarios, una vez que: (i) se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso con los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de la respectiva fase del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales transferencias, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la junta del fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer 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

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- Previa autorización de la junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del fideicomiso, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que el fideicomiso podrá contratar préstamos o créditos también antes de la certificación del punto de equilibrio, si así lo decide la junta.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la junta del fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta 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.
- 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.

Durante el periodo 2020 y 2019, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

#### **1.4 Situación financiera del país y efectos de COVID-19**

Los efectos de la pandemia implicaron una contracción generalizada de la economía local e internacional, sin embargo no representaron impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

Por su parte el Gobierno Ecuatoriano, con el fin cubrir la disminución de ingresos por la recaudación de impuestos y la exportación y retroceso del precio del petróleo, derivados de la contracción general de la economía, restructuró parte de su deuda externa, llegando a acuerdos en mejores plazos y tasas con los tenedores de bonos internacionales y adquiriendo nuevas obligaciones con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y otras instituciones multilaterales de crédito. Estas acciones buscan mejorar la caja y déficit fiscal y promover la recuperación económica del País, que durante el año 2020 cerrará con una caída en el Producto Interno Bruto (PIB) del 9,5% y que se estima crecerá en un 3,5% para el año 2021 (según los datos emitidos por Banco Mundial), dependiendo de las políticas económicas y confianza generadas por el nuevo Gobierno que se posesionará en mayo del referido año.

#### **1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2021 de la Administración de la Fiduciaria.

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2020 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

#### **Normas que se adoptan en 2020:**

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2020:

- Definición de material - modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Definición de negocio - modificaciones a NIIF 3.
- Reforma de la tasa de interés de referencia - modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7.
- Marco conceptual revisado para la información financiera.
- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - enmiendas a la NIIF 16.

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las modificaciones con implicancia o afectación en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 no tuvieron impacto significativo.

#### Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringue la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato compendenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

#### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

#### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

## **2.5 Activos y pasivos financieros**

### **2.5.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2020 y del 2019, el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “Pasivos financieros a costo amortizado”.

#### (a) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### **Reconocimiento**

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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 con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (a) Pasivos financieros a costo amortizado

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

Cuentas por pagar Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconocerá una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero. El objetivo de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales existan incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas (sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al valor razonable, arrendamientos por cobrar y activos del contrato, así como contratos de garantía financiera), el Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no registró provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

#### 2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### 2.7 Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen de los terrenos y las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor aportado. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como Estudio de Suelo; Diseños; Sistemas Hidrosanitarios; Gastos legales entre otros.

#### 2.8 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes). Al 31 de diciembre el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

Anticipos de clientes: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

#### 2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

## **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

Está constituido por el aporte en efectivo y del terreno efectuado por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

#### **2.11 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

(Véase página siguiente)

<u>Entidad</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco Internacional S.A.	AAA-/ AAA	AAA-/ AAA
Mutualista Pichincha	AA	AA

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2020. Fuente: Superintendencia de Bancos.

#### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

## 4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

(a) Impuesto a la renta diferido: El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## 5. INSTRUMENTO FINANCIEROS POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2020</u>	<u>2018</u>
<b>Activo financiero medido al costo</b>		
Bancos	191.047	264.854
<b>Total activos financieros</b>	<u>191.047</u>	<u>264.854</u>
<b>Pasivo financiero medido al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar y Otras cuentas por pagar	<u>478.284</u>	<u>160.054</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>478.284</u>	<u>160.054</u>

## 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos (1)	<u>191.047</u>	<u>264.854</u>

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco Internacional S.A. y en la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para la Vivienda Pichincha los cuales son de libre disponibilidad.

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipos a proveedores	<u>82.676</u>	<u>614.008</u>

Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente a anticipos entregados a Construcciones Anmaver S.A US\$49.083 (2019: US\$407.751) por construcción de obras civiles e infraestructura y a Luis Iván Moreno US\$27.403 (2019: US\$177.531) por concepto de instalaciones eléctricas.

#### 8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Terrenos</u>		
Lotes de terreno (1)	2.353.083	2.353.083
<u>Costos Directos</u>		
Sistemas hidrosanitarios- eléctricas (2)	1.333.640	565.696
Aceras- asfalto (3)	972.125	266.585
Estudio de suelo	371.291	220.493
Aprobaciones	84.261	58.653
Acometidas	82.810	568
Fiscalización	63.686	34.779
Ejecución de Villas	49.613	-
Diseños	43.489	43.489
Preliminares de obra	27.460	27.460
Tasas e impuestos	23.859	12.893
Gastos legales	14.798	14.898
Estudio impacto ambiental	2.800	2.800
Otros	12.894	5.047
	<u>5.435.809</u>	<u>3.606.444</u>

(1) Corresponde a 3 lotes de terrenos aportados el 7 de mayo de 2018 por la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para la Vivienda Pichincha al Fideicomiso, destinados para la construcción, como parte del proyecto inmobiliario ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Manta provincia de Manabí.

(2) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente a US\$ 268.356 (2019: US\$332.395) a movimiento de tierra al proveedor Compañía Construcciones

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Anmaver S.A.y US\$416.392 a materiales y equipos para el conjunto habitacional con el proveedor Luis Iván Moreno.

- (3) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente a US\$602.448 por construcción del proyecto con el proveedor Compañía Construcciones Anmaver S.A.

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre del 2020:

	<u>2020</u>
Asociación Mutualista De Ahorro Y Crédito Para La Vivienda Pichincha	22.062
Paneles Y Construcciones Panecons S.A	3.361
Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal Del Cantón Manta	2.041
Otros	665
	<u>28.129</u>

## 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por pagar construcciones Anmaver S.A. (1)	344.718	28.526
Cuentas por pagar Luis Moreno (2)	89.339	-
Fondo de garantía Anmaver S.A.	13.884	22.371
Fondo de garantía Panecons	2.214	-
Cuentas por pagar inmueble Esteban Paredes (3)	-	105.825
Cuentas por pagar constituyente	-	3.331
	<u>450.155</u>	<u>160.053</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente a facturas pendientes de pago al proveedor Construcciones Anmaver S.A. por trabajos efectuados en la obra del Proyecto Inmobiliario.
- (2) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente US\$52.355 a valores por pagar correspondiente a materiales y equipos electrónicos.
- (3) En 2019 correspondía a valores fueron asumidos por la Mutualista Pichincha, por arreglos que no fueron asumidas por los vendedores.

**FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación fiscal**

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

**(b) Legislación vigente**

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

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

**(c) Impuestos por cobrar**

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u>85</u>	<u>45</u>

**(d) Impuestos por pagar**

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	232	5.851
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	<u>469</u>	<u>-</u>
	<u>701</u>	<u>5.851</u>

**FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(e) Impuesto a la renta diferido**

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuestos diferidos activo	<u>3.977</u>	<u>3.355</u>
A liquidar después de 12 meses	<u>3.977</u>	<u>3.355</u>

El movimiento del impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>Pérdida Tributaria</u>
Al 1 de enero del 2019	1.310
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>2.045</u>
Al 31 de diciembre del 2019	3.355
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>622</u>
Al 31 de diciembre del 2020	<u>3.977</u>

**(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias**

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.
- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1.75% y del 2 al 2,75% respectivamente.
- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:
  - Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
  - El IVA podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
  - Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.

- El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de auto-retención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:
  - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior.
  - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
  - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
  - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
  - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se prorroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.
- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

**“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”:** El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2019, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2019. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

## FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

## 12. PASIVOS DE CONTRATO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipos de clientes promitentes (1)	121.003	5.050
Depositos por identificar	1.514	1.652
	<u>122.517</u>	<u>6.702</u>

- (1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

**FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2020 el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por aportes de US\$5.127.246 (2019: US\$4.327.246) como aportes de terreno.

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.