

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019**

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019**

#### **CONTENIDO:**

##### **ESTADOS FINANCIEROS**

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Pacífica Center
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de mayo de 2021

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

### Reconocimiento de los costos de construcción

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización, validez de comprobantes a nivel legal e informe fiscalización por avance de obra.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 27 de mayo de 2021

### **Énfasis**

5. Tal como se describe en la Nota 1.5 de los estados financieros adjuntos, la pandemia COVID-19 ha generado afectaciones tanto en lo social como en lo económico, en el Ecuador y a nivel internacional, sin embargo, el Fideicomiso no presenta afectaciones importantes pero de igual manera ha generado planes de acción para hacer frente a dicha situación, por lo tanto, las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha depende de que dichos planes se materialicen y que sus Constituyentes continúen proporcionando apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas Circunstancias.

### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**.

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

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen 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. También 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 la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de mayo de 2021

- 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.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso 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 Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe 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 un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre 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 pueden 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.

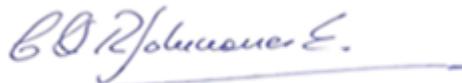
#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.



**José R. Cazar G.**  
**Socio**

No. de Licencia Profesional: 25013



**C&R Soluciones Empresariales S.A.**  
**Firma miembro de AG AdvantEdge**

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
 (Expresados en dólares de E. U. A.)

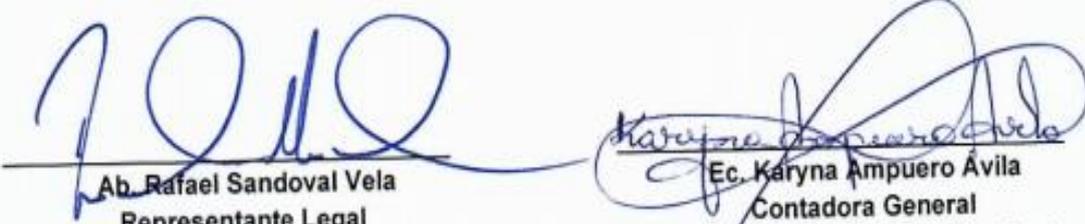
	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	491.784	1.420.054
Cuentas por cobrar	7	1.269.072	1.410.825
Inventarios en construcción	8	22.794.802	12.914.255
<b>Total activos corrientes</b>		<b>24.555.658</b>	<b>15.745.134</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Comisiones pagadas por anticipados	9	1.083.429	562.918
Activo por impuesto diferido	11	25.619	23.646
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.109.048</b>	<b>586.564</b>
<b>Total activos</b>		<b>25.664.706</b>	<b>16.331.698</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	692.813	1.091.644
Impuestos por pagar		38.066	11.547
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>730.879</b>	<b>1.103.191</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	23.516.534	12.304.331
<b>Total pasivos</b>			<b>2</b>
Patrimonio			
<b>Total pasivos y patrimonio</b>			<b>2</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Pacifica Center

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Pacifica Center

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
 (Expresados en dólares de E. U. A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos administrativos	12	(16.892)	(107.661)
Otros ingresos		8.036	-
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(8.856)</b>	<b>(107.661)</b>
Impuesto a las ganancias	11	1.973	23.646
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(6.883)</b>	<b>(84.015)</b>



Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Pacifica Center

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Pacifica Center

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
 (Expresados en dólares de E. U. A.)

<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Aporte en efectivo	3.008.191	-	3.008.191
Resultado integral del año	-	(84.015)	(84.015)
<b>Saldos a diciembre 31, 2019</b>	<b>3.008.191</b>	<b>(84.015)</b>	<b>2.924.176</b>
Restitución de aportes	(1.500.000)	-	(1.500.000)
Resultado integral del año	-	(6.883)	(6.883)
<b>Saldos a diciembre 31, 2020</b>	<b>1.508.191</b>	<b>(90.898)</b>	<b>1.417.293</b>

Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Pacifica Center

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Pacifica Center

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E. U. A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(6. 883)	(84. 015)
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>			
Impuesto a la renta diferido	11	(1. 973)	(23. 646)
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		141. 753	(1. 410. 825)
Inventario en construcción		(9. 880. 547)	(12. 914. 255)
Comisiones pagadas por anticipados		(520. 511)	(562. 918)
Cuentas por pagar		10. 813. 372	13. 395. 975
Impuestos por pagar		26. 519	11. 547
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>		<b>571. 730</b>	<b>(1. 588. 137)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
(Restitución) o Aportes de Constituyentes		(1. 500. 000)	3. 008. 191
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento</b>		<b>(1. 500. 000)</b>	<b>3. 008. 191</b>
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(928. 270)	1. 420. 054
Efectivo, al comienzo del año		1. 420. 054	-
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>491.784</b>	<b>1.420.054</b>

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Pacífica Center

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Pacífica Center

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PCIFICA CENTER** fue constituido el 16 de diciembre del 2019 mediante escritura pública e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2020.G.13.002948, siendo su Constituyentes iniciales Skycorpsa S.A. y Hermitage Holding S.A., sin embargo, se adhiere la compañía Nimitz S.A. por cesión de derechos fiduciarios (Véase evento subsecuente).

El objeto del presente fideicomiso es la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por el constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato.

Inscripción del terreno en el Registro de la Propiedad

El terreno adquirido para el proyecto inmobiliario descrito en la Nota 8, fue inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 10 de febrero del 2020.

Nuevo Constituyente del Fideicomiso

Con fecha 18 de septiembre del 2020, se registra ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros un nuevo Constituyente (Nimitz S.A.) por cesión de derechos fiduciarios.

Inscripción en el Catastro del Mercado de Valores

Con fecha 30 de junio del 2020, se emite la Resolución sobre la inscripción del Fideicomiso en el catastro público de mercado de valores.

**1.2 Cesión de activos y pasivos**

Mediante Acta de Comité del Fideicomiso de fecha 23 de diciembre del 2019, se resuelve la cesión de activos y pasivos que realizará la Compañía Dosmilcorp S.A. correspondiente al Proyecto Inmobiliario "Pacífica Center" a favor del Fideicomiso, por cuanto dicho proyecto era ejecutado por dicha compañía. En dicha cesión se transfiere lo siguiente:

Activos

- Costos del proyecto por US\$10.357.096;
- Transferencia bancaria por US\$522.102; y
- Derechos de cobros por anticipos a proveedores por US\$1.398.184.

Pasivos

- Obligaciones de pago por anticipos de clientes por US\$12.277.382.

**1.3 Avance de obra**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

El porcentaje de avance de obra gris de acuerdo a planillas presentadas por SEG Ingeniería es del 88%, y cuya fecha estimada para la terminación según cronograma es junio 2021.

#### **1.4 Punto de equilibrio**

Según Acta de Comité del Fideicomiso de fecha 5 de marzo del 2020, se declara cumplido las condiciones financieras, comerciales, técnicas y legales del punto de equilibrio, y cuyo presupuesto asciende a US\$29.169.481.

#### **1.5 Situación del país**

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, y muy probablemente todo el año 2021 continúen rebrotes del virus que comprometan de manera importante el desarrollo de las operaciones de las compañías. El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una recesión global, entre otros. Desde mayo del 2020 se han reiniciado las actividades de forma controlada bajo la supervisión del "Comité de Operaciones de Emergencia Nacional - COE" organismo del "Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias". En nuestro país se prevé que este impacto negativo en la economía continúe. En este contexto la Administración del Fideicomiso, tal como se describe en el párrafo siguiente, expone las medidas tomadas para enfrentar el panorama económico actual y la situación financiera del Fideicomiso:

##### *Situación financiera a causa del COVID-19*

Estas situaciones no han generado pérdidas significativas al proyecto (el proyecto cumplió su punto de equilibrio en marzo 2020, ver Nota 1.4), por lo tanto, el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, sin embargo, la Administración del Fideicomiso de igual forma está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo ante las adversidades de la pandemia COVID-19:

- Control de flujo de caja de forma mensual;
- Minimizar gastos; y,
- Entre otros aspectos de estrategia comercial y operativa.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores que permitan identificar riesgos que comprometan al Fideicomiso Mercantil Pacífica Center.

#### **1.6 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

#### **1.7 Instrucciones Fiduciarias**

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso:
  - Los recursos y el dinero que transfieran los constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objetivo; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requieran realizar el fideicomiso mercantil.
  - Todos los activos y pasivos que se hayan generado previo la reforma integral del presente contrato en el proyecto inmobiliario que será transferido por la compañía Dosmilcorp S.A.; y, aquellos activos y pasivos que se lleguen a generar, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto.
  - Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los constituyentes del fideicomiso.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o. privadas que sean determinadas por el comité del fideicomiso observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se re quiero cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificadora mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del fideicomiso.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento 'de calificaciones superiores por parte del comité del fideicomiso.
- Suscribir con las personas que sean designadas por el comité del fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; conforme a las instrucciones términos y condiciones que sean aprobados por el comité del fideicomiso.
- Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el comité del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá:

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Enunciar en forma clara y precisa. de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
- Incluir una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,
- Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el fideicomiso, si no ha contado con la expreso y previa autorización del comercializador y la fiduciaria del Fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; dar por terminado tales contratos en la forma establecidos en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del fideicomiso.
- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa a la que corresponda; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos. comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral Ocho. Tres (8.3) de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el comité del fideicomiso.
- Administrar los recursos del fideicomiso y destinatarios a realizar los siguientes desembolsos:
  - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente fideicomiso.
  - Previo la declaratoria del punto de equilibrio, la fiduciaria deberá celebrar el contrato de compraventa respecto de los inmuebles, en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, cuyo precio de compraventa será de tres millones seis mil ciento noventa y uno con 25/100 dólares de los estados unidos de américa (USD 3'006.191.25). El precio de la compraventa será cancelado por el Fideicomiso Mercantil Pacífica Center de la siguiente forma:
    - dos millones ciento cuatro mil trescientos treinta y tres con 88/100 dólares de los estados unidos de américa (USD 2'104.333.88) recibido conforme el aporte que efectuará el constituyente uno y que será pagado por el

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

fideicomiso mercantil a la fecha de celebración del contrato de compraventa; y, el valor equivalente al saldo de la compraventa, es decir, la cantidad de novecientos un mil ochocientos cincuenta y siete con 37/100 dólares de los Estados Unidos de América (UDS 910.857.37), será pagadero una vez se obtenga la inscripción de la referida venta en el registro de la propiedad, valor que será entregado por el constituyente uno a título mutuo a favor del Fideicomiso Mercantil.

- El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de su etapa (s); en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité del fideicomiso.
- El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del fideicomiso o la fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
- El pago de los honorarios de la fiduciaria.
- El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al fideicomiso, previa autorización del comité del fideicomiso.
- Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el comité del fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:
  - Se podrá realizar los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, si el comité del fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos.
  - Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto; si el comité del fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario cuando se haya certificado su punto de equilibrio.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción en caso de haberse declarado el cumplimiento de la etapa correspondientes del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondientes del proyecto, los constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.
- Para la realización de los egresos referidos en el numeral ocho. Nueve. Seis (8.9.6) de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del fideicomiso.
- Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el fideicomiso al constructor y/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 planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán. puestas a consideración del comité del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyecto y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el comité 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 al comité del fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento.
  - En caso de que la fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos de los constituyentes; la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del fideicomiso, podrá:
    - Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al fideicomiso. En caso que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.

- Restituir a los promitentes compradores el dinero, transferido por éstos al fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. en caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto. Se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los promitentes compradores de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.
- Transferir a los beneficiarios, o de sus cesionarias en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.
- En caso de que el comité del fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la fiduciaria y comité del fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que ,hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el fideicomiso.
- Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del fideicomiso el fideicomiso procederá a suscribir con el constructor el fiscalizador y el gerente de proyecto el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.
- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de lo respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) constructores asumirá(n) la obligación de responder frente al fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor de los constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios a los Beneficiarios derivados de las utilidades o ganancias. que existan en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto; siempre, y cuando:
  - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto;
  - Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y,
  - Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución administración y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria y tributos del fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el fideicomiso, de manera que , podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los constituyentes, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el comité del fideicomiso, siempre y cuando. Existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la fiduciaria todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores o terceros. Esta decisión del comité del fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán, cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. Los gastos costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.
- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia,

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

mantenimiento y demás aspecto relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.

- Previa aprobación del comité del fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que se hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité del fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el comité del fideicomiso.
- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del fideicomiso la fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueran requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 las NIIF vigentes 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**

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 y 2019 han sido 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- NIC 1 y 8: Nueva definición de materialidad; ii) NIIF 3: Nueva definición de negocio; iii) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia; iv) Marco conceptual: revisado para la información financiera; y, v) NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

El Fideicomiso ha evaluado que las enmiendas y modificaciones antes mencionadas 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 a partir de las fechas indicadas a continuación:

- i) 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 del 2022); ii) 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 del 2022); iii) 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 e Interpretación 21 (1 de enero del 2022); iv) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros (1 de enero del 2022); v) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información (1 de enero del 2022); vi) NIIF 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 diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz (1 de enero del 2022); y, vii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discretionales de participación (1 de enero del 2023).

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

### **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

### **2.4 Efectivo**

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

### **2.5 Activos y pasivos financieros**

#### **2.5.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **Pasivos financieros a costo amortizado**

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

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

##### **Reconocimiento**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

El Fideicomiso reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a cancelar el pasivo.

### **Medición inicial**

Los 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 pasivo; siempre que el pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

### **Medición posterior**

#### **Pasivos financieros a costo amortizado**

##### Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

### **2.5.3 Baja de pasivos financieros**

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

### **2.6 Inventarios en construcción**

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo histórico, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza, pero si se evalúa en lo posterior su deterioro.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, costos financieros netos de acuerdo con NIC 23, el componente financiero de los anticipos de clientes de acuerdo con NIIF 15, entre otros. Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de culminar la construcción para ser reclasificados a “Inventarios terminados”, son excluidos de los “inventarios terminados” y reclasificados de forma independiente para un adecuado control y devengados en función de las ventas de inmuebles.

### **2.7 Comisiones por venta de inmuebles**

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

## **2.8 Anticipos de clientes**

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al “Inventario en construcción” contra el pasivo de “Anticipos de clientes”. El componente financiero registrado en el pasivo “Anticipos de clientes” son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

## **2.9 Impuesto a la renta a las ganancias**

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, 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.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) 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 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 cancele.

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 temporarias.

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**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

## **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 con 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 riesgos financieros**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: 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, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

#### **(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés**

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso no presenta endeudamientos al 31 de diciembre del 2020 y 2019, por ende, no existen riesgos por tasa de interés.

#### **(b) Riesgo de crédito**

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, 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.

El Fideicomiso presenta inversiones en Banco Internacional, Guayaquil y Produbanco, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

#### **(c) Riesgo de precio y concentración**

Este Riesgo se encuentra relacionado con el 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 y a los materiales relacionados con la construcción.

El Fideicomiso evalúa constante los precios de los costos de construcción y los de venta de inmuebles, para evitar pérdidas o márgenes reducidos de ganancia.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

(d) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados 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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administradora.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	2020		2019	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo	491.784	-	1.420.054	-
<b>Total activo financiero</b>	<u>491.784</u>	<u>-</u>	<u>1.420.054</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	692.813	-	1.091.644	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>692.813</u>	<u>-</u>	<u>1.091.644</u>	<u>-</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).

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- 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, el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Caja	1.977	-
Bancos	489.807	1.420.054
	<u>491.784</u>	<u>1.420.054</u>

**7. CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipo a proveedores	1.269.072	1.410.825

Incluye principalmente, US\$273.001 (2019: US\$192.023) a Rafael Quintero Rodrigo, US\$258.141 (2019: US\$258.141) a Puruhaferret Cía. Ltda., US\$150.959 (2019: US\$211.854) al Ing. Eduardo Donoso, y US\$32.194 (2019: US\$118695) a Kubiec.

**8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Terreno	3.006.191	3.006.191
<u>Costos Directos</u>		
Obra civil	3.150.286	1.153.203
Estructura de hierro	1.830.698	1.289.745
Estructura de hormigón	1.622.348	1.067.177
Instalaciones y sistemas para servicios básicos	1.509.722	188.037
Aluminio y vidrio	1.385.593	855.120
Alquiler de máquinas, equipos y otros	1.113.361	667.905
Pilotaje	1.079.477	1.079.477
Movimiento de tierra	411.324	271.054
Otros costos directos	383.343	111.948
Ascensores	346.500	-
<u>Costos Indirectos</u>		
Iva pagado en compras	2.025.407	1.111.098
Costo financiero de promitentes compradores	1.537.886	26.949
Administración del proyecto	1.285.431	973.107
Honorarios de construcción	875.933	424.746
Honorarios de fiscalización	335.571	224.342
Diseños arquitectónicos	274.197	166.964
Otros costos indirectos	621.534	297.192
	<u>22.794.802</u>	<u>12.914.255</u>
<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	12.914.255	-
Compras de costos directos e indirectos (1)	8.369.610	692.120
Intereses financieros por promitentes compradores (2)	1.510.937	26.949
Reembolso de costos del proyecto "Pacifica Center" (3)	-	9.187.805
Compra del terreno (4)	-	3.006.191
Intereses devengados por obligación financiera	-	1.111
Otros costos menores	-	79
Saldo al 31 de diciembre del	<u>22.794.802</u>	<u>12.914.255</u>

- (1) Corresponde a adquisiciones a proveedores locales del proyecto.
- (2) Corresponde al costo financiero implícito del efecto del costo del dinero en el tiempo, de acuerdo con la NIIF 9, el cual es registrado contra cuentas por pagar promitentes compradores.
- (3) Corresponde a facturas de reembolso por los costos del proyecto (antes de ser constituido el Fideicomiso) efectuados por Dosmilcorp S.A., efectuados por la cesión de activos y pasivos descritos en la Nota 1.2. Cabe mencionar, que la cesión de activos ascendía a US\$10.357.096, sin embargo, solo se han recibido facturas de reembolso por US\$9.187.805 netos (facturas menos notas de crédito).
- (4) El bien fue adquirido mediante escritura pública de fecha 20 de diciembre del 2019, cuyo vendedor era Dosmilcorp S.A. por un valor de US\$3.006.191, ubicado en la

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

ciudadela Ciudad Colón, Etapa III, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, pero registrado en lo posterior en el registro de la propiedad.

**9. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO**

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se culmine la construcción y se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al 1 de enero del	562.918	-
Activación de las Comisiones en venta de inmuebles	520.511	562.918
Saldo al 31 de diciembre del	<u>1.083.429</u>	<u>562.918</u>

**10. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Promitentes Compradores (a)	23.357.399	12.304.331
Proveedores	<u>692.813</u>	<u>1.091.644</u>
	24.050.212	13.395.975
(-) Porción a largo plazo (a)	<u>(23.357.399)</u>	<u>(12.304.331)</u>
	<u>692.813</u>	<u>1.091.644</u>

(a) Incluye principalmente, US\$21.819.512 (2019: US\$12.277.382) por los anticipos de los promitentes compradores, los cuales serán liquidados cuando se termine la construcción del proyecto inmobiliario.

**11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el año 2019 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente (i)	-	-
Impuesto diferido (ii)	<u>1.973</u>	<u>23.646</u>
	<u>1.973</u>	<u>23.646</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(i) Comprende el impuesto causado determinado de la siguiente forma:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(8.856)	(107.661)
Más: Gastos no deducibles	65	-
Pérdida sujeta a amortización	<u>(8.791)</u>	<u>(107.661)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(ii) Comprende el impuesto diferido determinado de la siguiente forma:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(8.856)	(107.661)
Más: Gastos no deducibles	65	-
Pérdida sujeta a amortización	<u>(8.791)</u>	<u>(107.661)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) Reformas tributarias

“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 detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio; iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US\$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; y, xii) Entre otras.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”: El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales: i) Remisión de intereses y multas en materia tributaria e IESS; ii) Exoneración de impuesto a la renta por nuevas inversiones productivas; iii) Impuesto a la renta único a la enajenación de derechos representativos de capital; iv) Deducción 100% de gasto publicidad para exportadores habituales y turismo receptivo; v) Eliminación de tercera cuota del anticipo impuesto a la renta y crédito tributario por el exceso; vi) Inclusión de productos y servicios con tarifa 0% de IVA; vii) Crédito tributario del IVA será utilizado hasta dentro de 5 años; viii) Devolución IVA en construcción de viviendas de interés social; ix) Eliminación del impuesto 2 por mil en el cantón de Guayaquil; x) La tarifa del 25% también aplicará cuando el Accionista este en paraíso fiscal; y, xi) Entre otras.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACIFICA CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

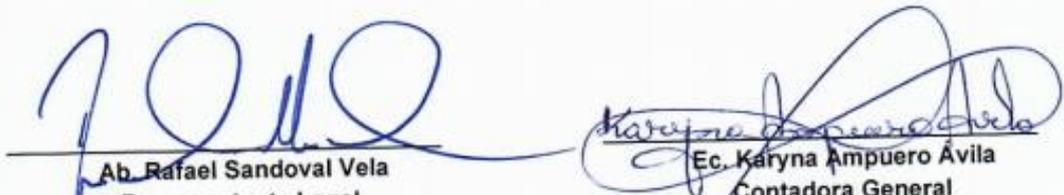
La Administración del Fideicomiso ha determinado que, en base a la naturaleza del Fideicomiso, no existen efectos por las reformas antes descritas.

**12. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Publicidad	11.799	96.145
Honorarios y servicios prestados	3.250	-
Impuesto al valor agregado por gastos	1.778	11.516
Otros	65	-
	<u>16.892</u>	<u>107.661</u>

**13. EVENTOS SUBSECUENTES**

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



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Pacífica Center

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Pacífica Center