FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estados 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 (NIIF)
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil San Eduardo

MOORE STEPHENS

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar, Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 20 de julio del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil San Eduardo, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 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 explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Al Representante Legal de
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 20 de julio del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre del 2015 y el desempeño de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. 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 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.

Moore Stephens

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

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

Grupo Moore Stephens. Inteligencia para el desarrollo empresarial.

MOORE STEPHENS PROFILE CONSULTORES

MOORE STEPHENS AUDITORIA

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	129.278	563.186
Innversiones a valor razonable a través de perdida y ganancias	7	-	156.746
Cuentas por cobrar	8	1.061.606	858.550
Impuestos por cobrar		146.417	137.309
Inventarios	9	6.469.330	7.107.870
Total activos corrientes		7.806.631	8.823.661
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	4.764.790	5.642.894
Total del activo		12.571.421	14.466.555
Pasivo y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	667.577	559.351
Documentos por pagar	12	2.175.609	1.188.889
		2.843.186	1.748.240
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	11	862.645	2.449.945
Documentos por pagar	12	9.150.753	10.400.210
		10.013.398	12.850.155
Patrimonio			
Aportes patrimoniales		301.000	301.000
Resultados acumulados		(586.163)	(432.840)
Total patrimonio		(285.163)	(131.840)
Total del pasivo y patrimonio		12.571.421	14.466.555

	Referencia a Notas	2015	2014
Cuentas de orden	15	842.107	1.018.537

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
Ingresos			
Venta de inmuebles		1.687.526	556.909
Arrendamiento		916.267	930.253
Intereses ganado		240.405	194.751
Otros		3.355	3.944
		2.847.553	1.685.857
Costo de venta		(1.440.789)	(346.468)
Gastos			
Gastos de ventas	16	(4.626)	(6.466)
Gastos administrativos	16	(939.247)	(656.991)
Gastos financieros	16	(552.607)	(617.502)
		(2.937.269)	(1.627.427)
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		(89.716)	58.430
Impuesto a la renta	13	(63.607)	(66.717)
Pérdida neta y resultado integral del año		(153.323)	(8.287)

Las notas explicativas anexas son partes integrante de los estados financieros

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2014	301.000	(424.553)	(123.553)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(8.287)	(8.287)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	301.000	(432.840)	(131.840)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(153.323)	(153.323)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	301.000	(586.163)	(285.163)

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida Neta y resultado integral del año		(153.323)	(8.287)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo			
Depreciación	10	75.854	85.421
		(77.469)	77.134
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(39.640)	407.600
Inventarios		638.540	672.364
Propiedades de inversión		802.250	(325.896)
Impuestos por cobrar		(9.107)	(10.469)
Cuentas por pagar		(1.479.075)	535.659
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(164.501)	1.356.392
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución en Cuentas por pagar y efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		(262.737)	(1.101.180)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(427.238)	255.212
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		719.932	464.720
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	292.694	719.932

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil San Eduardo fue constituido mediante escritura pública el 5 de diciembre del 2008 mediante Resolución aprobatoria No. SC-IMV-DJMV-G-11-6313 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.01080. Su Constituyente y Beneficiario es Espinari S.A., y es administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se hace cargo de la administración.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir los recursos dinerarios transferidos por el Constituyente, para que de acuerdo a instrucciones impartidas por este, se inviertan en la adquisición de bienes inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios a desarrollarse en la ciudad de Guayaquil. La Administradora ejercerá todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de Representante Legal del Fideicomiso. El Fideicomiso de igual manera asumirá las comisiones, impuestos y demás gastos que se generen en la gestión inmobiliaria, siempre que hayan recursos suficientes en el Patrimonio autónomo para cumplir con estos pagos, caso contrario estos deberán ser entregados por la Constituyente al Fideicomiso.

1.2. Instrucciones fiduciarias

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

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes en la calidad de Representante Legal, una vez cumplidos los requerimientos básicos establecidos por la Ley de Mercado de Valores.

- Recibir del Constituyente los fondos necesarios para administrarlos a fin de que se efectúe exclusivamente con cargo a ellos, la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios a desarrollarse, según los términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso.

- Administrar los dineros recibidos a fin de que se efectúe exclusivamente con cargo a ellos el objeto del Fideicomiso.

- Ejecutar los diferentes proyectos inmobiliarios, en calidad de Representante Legal, una vez cumplidos los requerimientos básicos establecidos por la Junta del Fideicomiso.

- Recibir las urbanizaciones y construcciones que contrate el Fideicomiso y suscribir el acta de entrega-recepción provisional y definitiva de las obras construidas.

- Suscribir contratos de promesa de compraventa y compraventa de las unidades inmobiliarias resultantes de los proyectos inmobiliarios aprobados por la Junta del Fideicomiso.

- Rendir cuentas de su gestión al Constituyente de manera mensual, así como también una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario.
- Los demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del Fideicomiso, de la forma que estime más conveniente.
- Realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

Durante el año 2015 y 2014, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas en el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores, en la medida en que estos se hayan presentado.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 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 de 2015 y 2014 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 de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil San Eduardo 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

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 la Compañía 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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los metodos aceptables de depreciación y amortización.	1de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1de julio del 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1de enero del 2018

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2015; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades,

no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Un activo financiero es clasificado a valor razonable si este es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados a valor razonable si el Fideicomiso administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo. Al reconocimiento inicial, los costos atribuibles a estas transacciones se reconocen con cargo a los resultados del ejercicio a medida que se incurren.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los Documentos por pagar, cuentas por pagar por arriendos anticipados. 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.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas:

Los activos financieros a valor razonable son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son debitados o acreditados en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas a valor razonable se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

(i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de terrenos, así como también por los cánones de arrendamiento de las propiedades de inversión que mantiene el Fideicomiso. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(c) Otros pasivos financieros

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

(i) Documentos por pagar: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos de intereses", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Documentos por pagar".

(ii) Cuentas por pagar: Corresponden principalmente a: i) arriendos anticipados correspondientes al arrendamiento de las oficinas, parqueos cancelado anticipadamente por el período de Noviembre del 2015 a Octubre del 2016 por parte de Holcim Ecuador S.A., y ii) anticipos de clientes, correspondientes al efectivo recibido de los prominentes compradores en los valores y condiciones señalados en las promesas de compra-venta, que serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los bienes.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de

los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, 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 la Administradora transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios constituyen terrenos y edificaciones de las urbanizaciones San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II, así como también parte del Edificio El Caimán (34.48%) que se encuentran para la venta y se registran al menor entre su costo y el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta. El Importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

2.7 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 del Fideicomiso estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedad de Inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar rentas a través de contrato de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Fideicomiso y los

costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. Las propiedades de inversión comprenden terrenos, edificaciones y parte del Edificio El Caimán (62.12%) (2014: 58%) ubicados en la ciudad de Guayaquil.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo y no considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de las propiedades al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en los resultados integrales con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida, que para los edificios la Administración del Fideicomiso ha fijado en 40 años.
Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de ventas con su valor en libros y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen.

2.9 Deterioro de activos no financieros (propiedad de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Fideicomiso registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

El Fideicomiso evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.10 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.

(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 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 temporales 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.

Los activos por impuestos diferidos comprenden 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. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de la venta y arrendamiento de inmuebles en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos en el estado de resultados integrales al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador en el caso de ventas de inmuebles y el derecho de uso en el caso de arriendo de inmuebles, la recuperación de la consideración adeudada es probable, los costos asociados pueden ser estimados con fiabilidad, el Fideicomiso no conserva para si ningún involucramiento en la administración corriente de los bienes vendidos, y el monto de los ingresos pueden ser medido confiablemente.

La oportunidad de la transferencia de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales de los contratos de venta. Bajo la consideración de que los riesgos y beneficios de propiedad se transfieren plenamente al momento de la transferencia de la titularidad legal de la propiedad, ha sido política del Fideicomiso reconocer como ingreso la venta de inmuebles al momento de la celebración de la correspondiente escritura de compraventa.

Los ingresos por arriendo de propiedades de inversión son reconocidos en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de los contratos de arrendamientos correspondientes.

2.12 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. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo 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 retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precio:

La exposición a la variación de precios de la Administradora 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, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso, pero al mismo tiempo estableciéndose a Espinari S.A. en la promotora exclusiva para la venta de las unidades resultantes de la labor que desarrollen los constructores.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos se mantiene en la institución financiera descrita a continuación:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2015**	**2014**
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por las Agencias Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings.

Cuentas por cobrar

Respecto de las cuentas por cobrar, el riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos por cobrar, o una deficiencia en su cobranza.

La diversificación de las cuentas por cobrar a clientes y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. El Fideicomiso no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar a clientes.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio del Fideicomiso para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.

- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus exigibilidades en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren con ocasión del pago del precio de compraventa de las unidades inmobiliarias en la cuenta bancaria aperturada por el Fideicomiso para dicha recaudación, de acuerdo a las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. La Compañía Espinari S.A. en su calidad de Constituyente, Gerente del Proyecto y único miembro de la Junta del Fideicomiso periódicamente evalúa las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso. El 12 de diciembre del 2011, la Junta aprobó que la Administración del Fideicomiso solicite a Holcim Ecuador S.A. la novación de la deuda que por US$15,446,070 el Fideicomiso mantiene con el propósito de extender el plazo hasta el año 2023 y reducir la tasa de interés anual. (Véase Nota 12).

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

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.

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Administración del Fideicomiso, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 30 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de las propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 10.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

(Véase página siguiente)

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Bancos (Nota 6)	129.278	-	563.186	-
Activos financieros medidos a valor razonable				
Inversiones mantenidas a valor razonable (Nota 7)	-	-	156.746	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar (Nota 8)	898.190	-	858.339	-
Total activos financieros	1.027.468	-	1.578.271	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar (Nota 11)	84.730	-	-	-
Documentos por pagar (Nota 12)	2.175.609	9.150.753	1.188.889	10.400.210
Total pasivos financieros	2.260.339	9.150.753	1.188.889	10.400.210

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).

El valor en libros de cuentas por cobrar, cuentas por pagar, documentos por pagar y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2015	2014
Banco Bolivariano C.A.	129.278	563.186
Inversión a valor razonable (1)	-	156.746
	129.278	719.932

(1) Véase Nota 7.

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE A TRAVES DE GANANCIAS O PÉRDIDAS

Composición:

	Tasa anuales de rendimiento %		Fecha de vencimiento			
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Certificado de depósito a plazo						
Banco Bolivariano C.A.	-	5.00	-	04/11/2015	-	156.746

8. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	2015	2014
Por venta de terrenos (1)	833.905	835.796
Por arrendamiento de inmuebles	63.836	22.593
Otros varios	163.865	161
	1.061.606	858.550

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar generadas a partir de la venta de los terrenos donde se ha desarrollado los proyectos inmobiliarios San Eduardo I y II, los cuales se encuentran pendientes de facturación a los compradores.

9. INVENTARIOS

Composición:

	2015	2014
Terrenos e infraestructura:		
Urbanización San Eduardo I	3.574.576	2.505.618
Urbanización San Eduardo II	1.401.813	2.842.601
Edificios:		
Edificio El Caimán	1.492.941	1.759.651
	6.469.330	7.107.870

La Administración del Fideicomiso informa que no existen inventarios entregados en garantía.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	2015	2014	Tasa anual de depreciación %
Manzana 0020, solar 002 (1)	949.999	949.999	2.50
Manzana 0020, solar 005 (2)	-	1.100.000	2.50
Manzana 0020, solar 006 (3)	799.998	799.998	2.50
Solar 001, Manzana 024, "Edificio El Caiman" (4)	3.508.361	3.210.611	2.50
	5.258.358	6.060.608	
Depreciación acumulada	(493.568)	(417.714)	
Total al 31 de diciembre	4.764.790	5.642.894	

(1) Corresponde a un solar de aproximadamente 78,901 metros cuadrados incluidas edificaciones, que se encuentran arrendando a Holcim Ecuador S.A. para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.

(2) Correspondía al 31 a un solar de aproximadamente 78,000 metros cuadrados incluidas edificaciones, que se encuentra arrendado a Bloqcim S.A. para el funcionamiento de una fábrica de bloques, adoquines y tejas.

(3) Corresponde a un solar de aproximadamente 67,000 metros cuadrados incluidas también edificaciones que se encuentra parcialmente arrendado (un área de terreno de aproximadamente 8,100 metros cuadrados y 1,900 metros cuadrados de construcción respectivamente) a International Water Services Interagua Cia. Ltda. para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.

(4) Corresponde a la parte del edificio "El Caimán" que se encuentra arrendado a Holcim Ecuador S.A. y Construmercado S.A. para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.

Movimiento:

	2015	2014
Saldos al 1 de enero	5.642.894	5.402.419
Reclasificación desde inventario (1)	297.750	949.999
Transferencia a inventario (2)	(1.100.000)	(624.103)
Depreciación del año	(75.854)	(85.421)
Saldos al 31 de diciembre	4.764.790	5.642.894

(1) Corresponde a arrendamiento de oficinas 8 y 9 de la planta baja del Edificio "El Caimán" a Holcim Ecuador. Al 31 de diciembre del 2014 corresponde a transferencia realizadas de inventario a propiedades de inversión por arrendamiento de las instalaciones de la Mz 20 Solar 2 a Holcim Ecuador.

(2) Corresponde a la transferencia realizada a inventario, debido a que se finiquitó el contrato de arriendo con Bloqcim de la Mz 20 Solar 5.. Al 31 de diciembre del 2014 corresponde a la transferencia realizada de propiedad de inversión a inventario, ya que a Holcim Ecuador no se le arrienda las oficinas 2, 4, 5, 8 y 9 de la planta baja del Edificio "El Caimán

Los contratos de arriendo son con rentas anuales que se ajustan en unos casos en base al índice de precios al consumidor y en otros se mantienen fijas pero con pago de rentas anticipadas anuales. Los contratos vigentes establecen plazos entre 2 y 14 años y renovaciones subsecuentes son negociadas con los arrendatarios.

La Administración del Fideicomiso informa que no existen propiedades de inversión entregadas en garantía.

11. CUENTAS POR PAGAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	2015	2014
Corto Plazo		
Proveedores por pagar	84.730	-
Intereses por pagar	29.225	-
Arriendos anticipados (1)	485.000	485.000
Retenciones e impuestos	68.622	74.351
	667.577	559.351
Largo Plazo		
Anticipos de clientes (2)	862.645	2.449.946
	1.530.222	3.009.297

(1) Véase Nota 2.5.2 c) ii).

(2) Corresponden a los valores recibidos de promotores y personas naturales y jurídicas bajo contratos de promesa de celebración de contratos de compra venta por solares en las urbanizaciones San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II y oficinas y parqueos del Edificio El Caimán.

12. DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	Interés anual	Corto plazo		Largo plazo		Total	
	%	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Holcim Ecuador S.A. (1)	5.00	2.175.609	1.188.889	9.150.753	10.400.210	11.326.362	11.589.099

(1) Corresponde a deuda contraída con Holcim Ecuador S.A. por la compra de bienes inmuebles correspondiente a los lotes de terrenos y edificaciones ubicados en las urbanizaciones denominadas San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II por un monto de US$8.359.976; y de las obras de infraestructura correspondientes por US$7.086.170 pagaderos mediante dividendos trimestrales con vencimientos hasta el año 2023 y a la tasa de interés anual del 5%.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre del 2015 y 2014 considerando los vencimientos de acuerdo a la novación antes indicada son los siguientes:

Años	2015	2014
2016	-	1.249.457
2017	1.313.111	1.313.111
2018	1.380.008	1.380.008
2019	1.450.314	1.450.314
2020 al 2023	5.007.320	5.007.320
	9.150.753	10.400.210

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación Fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2015 y 2014 se determinó como sigue:

	2015	2014
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	(89.716)	58.430
Utilidad antes de impuestos	(89.716)	58.430
Más: Gastos no deducibles	807	5.127
Base imponible total	(88.909)	63.557
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente causado	-	13.983
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	63.607	66.717

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

	31 de diciembre	
	2015	2014
Impuesto a la renta causado	63.607	66.717
Menos		
Crédito tributario años anteriores	(15.468)	(11.535)
Retenciones en la fuente efectuadas	(75.970)	(70.650)
Saldo a favor del Fideicomiso	(27.831)	(15.468)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo. Durante el año 2015 y 2014, el Fideicomiso determinó que el anticipo mínimo de ascendía a US$63.607 (2014: US$66.717), monto que supera el impuesto a la renta causado, por lo cual se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta el monto del anticipo mínimo.

c) Impuesto a la renta diferido

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

d) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$6,000,000 (Anexo e Informe) o US$3,000,000 (Anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración del Fideicomiso se encuentra analizando los efectos de la referida norma y, por ello, no se cuenta aún con los elementos necesarios para establecer el monto de los ajustes, si los hubiere, que podría requerir la provisión para el impuesto a la renta del año 2015. El Anexo respectivo será presentado en las fechas correspondientes.

e) Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude

Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.

- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

14. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el aporte patrimonial del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes transferidos a título del Fideicomiso Mercantil: i) un aporte inicial de US$1,000 y ii) US$300,000 de aportes adicionales realizados con autorización de la Junta del Fideicomiso en el año 2010.

15. CUENTAS DE ORDEN

Corresponden a promesas de compra – venta con promitentes compradores por las unidades de las Urbanizaciones San Eduardo I y San Eduardo II por US$862.117 (2014: US$862.117). En el año 2014 incluye adicionalmente una garantía bancaria con el Banco Bolivariano por US$156,420 con fecha de vencimiento 4 de noviembre del 2015.

16. GASTOS DE VENTA, ADMINISTRACIÓN Y FINANCIERO

2015

	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Gastos de financieros	Total
Terrenos	1.440.789	-	-		1.440.789
Promoción y Publicidad	-	4.626	-		4.626
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	-	-	9.771	-	9.771
Mantenimiento y reparaciones	-	-	62.098	-	62.098
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	-	-	25.040	-	25.040
Notarios y resgistradores de la propiedad o mercantiles	-	-	259	-	259
Iva Pagado	-	-	47.551	-	47.551
Plusvalías	-	-	20.676	-	20.676
Impuestos prediales	-	-	60.672	-	60.672
Superintendencia de compañías	-	-	250	-	250
Depreciaciones	-	-	75.854	-	75.854
Detrioro	-	-	320	-	320
Suministro y materiales	-	-	88.953	-	88.953
Honorarios auditoría externa	-	-	5.400	-	5.400
Servicios de terceros	-	-	253.044	-	253.044
Honorarios gerencia de proyecto	-	-	50.000	-	50.000
Honorarios de administración	-	-	226.759	-	226.759
Intereses	-	-	-	552.217	552.217
Honorarios administración fiduciaria	-	-	12.600	-	12.600
Gastos bancarios	-	-	-	390	390
	1.440.789	4.626	939.247	552.607	2.937.269

2014

	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Gastos de financieros	Total
Terrenos	346.468	-	-		346.468
Promoción y Publicidad	-	6.466	-		6.466
Mantenimiento y reparaciones	-	-	1.260	-	1.260
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	-	-	5.123	-	5.123
Notarios y resgistradores de la propiedad o mercantiles	-	-	649	-	649
Iva Pagado	-	-	8.423	-	8.423
Impuestos prediales	-	-	46.318	-	46.318
Impuestos municipales	-	-	93.785	-	93.785
Superintendencia de compañías	-	-	250	-	250
Depreciaciones	-	-	85.421	-	85.421
Retenciones en la fuente asumidas	-	-	449	-	449
Suministro y materiales	-	-	11.804	-	11.804
Honorarios auditoría externa	-	-	5.250	-	5.250
Honorarios de administración	-	-	398.259	-	398.259
Intereses	-	-	-	612.849	612.849
Gastos bancarios	-	-	-	4.653	4.653
	346.468	6.466	656.991	617.502	1.627.427

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.