



FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO ESTADOS FINANCIEROS

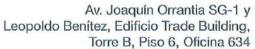
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

> +593 4 263 8022 +593 9 97 964 899









FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe 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 San Eduardo

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, 12 de abril de 2019

Opinión

- 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 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
- 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 de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período 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 8 de nuestro informe. Somos independientes del FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO, 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 que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

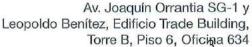
Cuestiones claves de auditoría

4. El reconocimiento de ingresos es por las ventas de bienes, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce ingresos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, venticando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

+593 4 263 8022 +593 9 97 964 899













Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaguil, 12 de abril de 2019

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

- 5. La Administradora del FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO, 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 6. la capacidad del FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa 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.
- 7. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO.

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

8. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que 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 del Fideicomiso, 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 del

> +593 4 263 8022 +593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec









Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 12 de abril de 2019

Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

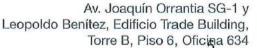
Acman Cía. Ltda. SC-RNAE-2 No. 472 Daniel Martínez P.

Socio

Registro Profesional 23.251









FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>Notas</u> | 2018 | 2017 |
|--------------|------------------------|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| 6 | 96,684 | 266,329 |
| 7 | 100,151 | 135,977 |
| | 259,644 | 217,296 |
| 8 | 5,338,966 | 5,938,557 |
| | 5,795,445 | 6,558,159 |
| | | |
| 9 | 4,622,868 | 4,570,315 |
| 7 | 133,195 | 190,551 |
| 11 | 128,813 | - |
| | 4,884,876 | 4,760,866 |
| | 10,680,321 | 11,319,025 |
| | | |
| | | |
| 10 | 1,632,138 | 1,540,268 |
| | 93,507 | 62,303 |
| | 1,725,645 | 1,602,571 |
| | | |
| 10 | 8,862,152 | 9,905,193 |
| | 10,587,797 | 11,507,764 |
| | 92,524 | (188,739) |
| | 10,680,321 | 11,319,025 |
| | | |
| | 226,315 | 166,194 |
| | 7 8 9 7 11 | 7 100,151 259,644 8 5,338,966 5,795,445 9 4,622,868 7 133,195 11 128,813 4,884,876 10,680,321 10 1,632,138 93,507 1,725,645 10 8,862,152 10,587,797 92,524 10,680,321 |

Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Mercantil San Eduardo Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Notas</u> | <u>2018</u> | 2017 |
|---|--------------|-------------|-------------|
| Ingresos de actividades ordinarias | | | |
| Venta de inmuebles | | 981,483 | 1,029,110 |
| Arrendamiento | | 975,225 | 979,651 |
| Intereses | | 49,990 | 141,321 |
| Total ingresos de actividades ordinarias | | 2,006,698 | 2,150,082 |
| Costos y gastos operacionales | | | |
| Costo de venta | | (464,393) | (500,765) |
| Gastos administrativos | 12 | (746,190) | (947,818) |
| Gastos financieros | | (509,851) | (555,368) |
| Otros (egresos), e ingresos, neto | | 626 | 5,039 |
| Total costos y gastos operacionales | | (1,719,808) | (1,998,912) |
| Utilidad antes del Impuesto a las ganancias | | 286,890 | 151,170 |
| Impuesto a las ganancias | 11 | (88,564) | (55,160) |
| Resultado integral del año | | 198,326 | 96,010 |

Alf. Rafael Sandoval Vela Representante Legal

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| Movimientos | Aporte patromonial | Resultados acumulados | Total |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------|
| Saldos a enero 1, 2017 | 301,000 | (1,084,749) | (783,749) |
| Aporte de Constituyente | 499,000 | 35% | 499,000 |
| Resultado integral del año | | 96,010 | 96,010 |
| Saldos a diciembre 31, 2017 | 800,000 | (988,739) | (188,739) |
| Aporte de Constituyente | 150,000 | :=: | 150,000 |
| Errores contables (Véase Nota 13) | | (67,063) | (67,063) |
| Resultado integral del año | | 198,326 | 198,326 |
| Saldos a diciembre 31, 2018 | 950,000 | (857,476) | 92,524 |

Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Mercantil San Eduardo Ec Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 24 DE DICIEMBRE

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Notas | 2018 | 2017 |
|--|-------|-----------|-------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación | House | <u> </u> | |
| Resultado integral del año | | 198,326 | 96,010 |
| Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con | el | | |
| efectivo neto utilizado en actividades de operación | | | |
| Depreciaciones de propiedades de inversión | 9 | 82,645 | 80,397 |
| Estimación para cuentas incobrables | 7 | 12,481 | 12,390 |
| Cambios netos en activos y pasivos | | | |
| Cuentas por cobrar | | 306,870 | 222,535 |
| Cuentas por pagar | | (919,967) | (1,507,626) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | | (319,645) | (1,096,294) |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | | |
| Aporte Constituyente | | 150,000 | 499,000 |
| Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento | | 150,000 | 499,000 |
| Disminución neto en efectivo | | (169,645) | (597,294) |
| Efectivo, al comienzo del año | | 266,329 | 863,623 |
| Efectivo al final del año | 6 | 96,684 | 266,329 |

Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Mercantil San Eduardo Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO fue constituido el 5 de diciembre de 2008 mediante resolución aprobatoria No. SC-IMC-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 la Compañía Espinari S.A.

El Fideicomiso fue constituido con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros, mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal, los administre y disponga de ellos según las instrucciones del contrato de constitución.

1.2 Reformas efectuadas al Fideicomiso

En octubre 2018 se resolvió reformar de forma integral el Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil San Eduardo, que consistió en la reforma del objeto del Fideicomiso Inmobiliario a un Fideicomiso de Administración. El patrimonio autónomo a la fecha de la reforma está conformado por los bienes transferidos por el Constituyente, los cuales podrán incrementarse con i) la transferencia de nuevos bienes que el Constituyente podrá realizar en el futuro, ii) los valores que se transfieran con ocasión del pago del precio de compraventa de los bienes o créditos bancarios que adquiera el Fideicomiso; así como iii) los inmuebles que sea adquiridos por el presente Fideicomiso, en cumplimiento de las instrucciones expresas de la compañía Espinari S.A. Se deja expresa constancia que la transferencia sustentada en el Fideicomiso, en cumplimiento y las que se realicen en el futuro por parte de la Constituyente, no se realizan ni a título gratuito ni oneroso, sino que tienen una naturaleza propia, es una transferencia a título de fideicomiso mercantil, transferencia necesaria para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.4 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, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, su normativa legal complementaria y en el contrato de constitución.
- Recibir del Constituyente los recursos dinerarios necesarios para la administración del Fideicomiso.
- Abrir cuentas bancarias de conformidad a la instrucción recibida por parte de Espinari
 S.A. De igual forma, mantener la cuenta bancaria en el Banco Bolivariano C.A., a

(Expresado en dólares de E.U.A.)

nombre del Fideicomiso Mercantil San Eduardo, en donde se ha receptado los recursos del Fideicomiso, en la cual la única firma autorizada es la fiduciaria, a través de su representante legal o sus apoderados o funcionarios designados por ésta para tal efecto. Así mismo, se instruye a la fiduciaria que contrato el servicio de recaudaciones especiales para la identificación de depósitos de considerarlo necesario.

- Administrar los dineros recibidos a fin de que se efectúe exclusivamente con cargo a
 ellos, la adquisición de inmuebles, urbanización, promoción, compraventas,
 mantenimiento y/o demás instrucciones que disponga por escrito la compañía Espinari
 S.A. a la Fiduciaria. Las cuentas que deba cancelar el presente Fideicomiso, con la
 excepción expresa de los honorarios de la Fiduciaria, deberán contar con la
 autorización previa de la Compañía Espinari S.A.
- Cuando así lo instruya el Constituyente, invertir las sumas de dinero que ingresen al
 patrimonio autónomo en forma económicamente productiva y de conformidad con las
 instrucciones que imparta Espinari S.A. para el efecto, bajo responsabilidades
 fiduciarias, en tanto y en cuanto no sea necesaria la utilización de dichos recursos para
 el cabal cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Celebrar cualquier clase de contratos civiles, mercantiles y bancarios, contratos de hipotecas, fianzas y cualquier otra garantía que otorgue el Fideicomiso respecto de los bienes inmuebles de propiedad de este; así como, la posibilidad de constituir un nuevo Fideicomiso de conformidad con las instrucciones que imparta para el efecto el Constituyente.
- Suscribir contratos de arrendamiento; promesa de compraventa; compraventa y/o
 cualquier tipo de contrato relacionado a la administración de los bienes aportados al
 Fideicomiso, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales que para
 el efecto haya propuesto la compañía Espinari S.A. y lo instruya por escrito a la
 Fiduciaria.
- Llevar la contabilidad detallada del Fideicomiso, de conformidad con las normas de contabilidad vigentes y de acuerdo a las disposiciones pertinentes del Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, de la Ley de Régimen Tributario Interno, de las resoluciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; Junta Política Monetaria y Financiera; y, más normas pertinentes.
- Informar al Constituyente acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del presente contrato, y que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del presente Fideicomiso.
- Rendir cuentas de su gestión al Constituyente, en forma mensual, hasta los quince días de haber concluido el mes inmediato anterior; no obstante, los estados financieros del Fideicomiso serán remitidos dentro de los primeros cinco días del mes a reportar; asi como también una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario, mediante en envio a la dirección del Constituyente, registrada en la Fiduciaria, de un estado de comprobación donde conste una relación detallada de los

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ingresos, inversiones y pagos que ha llevado a cabo en cumplimiento del presente contrato. La rendición de cuentas contendrá información dispuesta en la normativa legal correspondiente, sin embargo, el Constituyente, de acuerdo con sus necesidades, podrá requerir a la Fiduciaria la inclusión de información adicional en el formato que ésta establezca. Dentro de los diez días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, debera aprobar la rendición de cuentas de que trata este numeral; pasado este término sin que se formulen objeciones o se soliciten aclaraciones a las mismas a las mismas, se entenderá que ha sido aprobada.

- Cumplir con las instrucciones determinadas en el presente contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complementen.
- Ejercer la personería juridica para la protección y defensa de los bienes y valores a fondos fideicomitidos contra actos de terceros.
- El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que en caso de que necesite reforma parcial
 o totalmente del Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser
 reformado únicamente por solicitud del Constituyente y Beneficiario, mediante
 comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes
 reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformatorio deberá
 ser suscrito p0or los comparecientes del contrato.

Durante el año 2018 y 2017, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo como 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 requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 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 de 2018 y 2017 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 han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

Enmiendas y mejoras anuales: Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 - Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 - Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 - Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejores sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 - Enmienda sobre la definición de un negocio , y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 -Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 - Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 -Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017; Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 Combinación de negocios y NIIF 11 Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

La Administradora 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 del estado de situación financiera.

(b) 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

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares de E.U.A.)

vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y documentos por pagar. 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

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 cancelar 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 con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado (a)

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si el periodo de crédito es mayor a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

Pasivos financieros a costo amortizado (b)

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 practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados. En cuanto a los documentos por pagar se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, y los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios

(Expresado en dólares de E.U.A.)

en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese.

El Fideicomiso evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero 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 Inventario

Corresponde a terrenos y edificaciones de las urbanizaciones San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II, así como parte del Edificio "El Caimán" que se encuentra disponible para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios.

El neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

2.7 Propiedad de Inversión

Corresponde 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 pérdidas 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 ubicados en la ciudad de Guayaquil.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 Administradora 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 para los edificios. La Administradora del Fideicomiso ha fijado en 40 años la vida útil.

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.

2.8 Impuesto a la renta

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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, correspondiente a pérdidas tributarias.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios de arrendamiento y venta de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando el Fideicomiso preste los servicios de arrendamiento o venda los inmuebles, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa.

2.10 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 del devengo.

2.11 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.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: ríesgo 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 del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) 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 a clientes, 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.

(b) Riesgo de liquidez

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

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 de 2018 y 2017, 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

| | 2018 | | 20 | 17 |
|---|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Activos financieros al costo amortizado | | | | |
| Efectivo | 96.684 | _ | 266.329 | |
| Cuentas por cobrar comerciales | 99.718 | 133.195 | 124.431 | 190.551 |
| Total activo financiero | 196.402 | 133.195 | 390.760 | 190.551 |
| Pasivos financieros al costo amortizado | | | | |
| Cuentas por pagar proveedores | 123,069 | - | 110.491 | - |
| Cuentas por pagar terceros | 991.085 | 8.494.074 | 943.328 | 9.485.159 |
| Total pasivos financieros | 1.114.154 | 8.494.074 | 1.053.819 | 9.485.159 |

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, en el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO

| Composición | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------|-------------|-------------|
| Bancos | 96.684 | 266.329 |
| | | |

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A

7. CUENTAS POR COBRAR

| Composición | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Clientes (a) Otros | 257.784 433 | 327.372 11.546 |
| (-) Provisión incobrables (b) | 258.217 (24.871) | 338.918 (12.390) |
| (-) Porción a largo plazo (a) | (133.195) 100.151 | (190.551) 135.977 |

- a) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a US\$204.160 del cliente Roblez Ureña Milton Vicente con fecha de vencimiento octubre del 2021 con una tasa de interés del 10%.
- b) El movimiento de la provisión incobrable es como sigue:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Saldo inicial al | 12.390 | _ |
| (+) Provisión del período | 12.481 | 12.390 |
| Saldo Final al | 24.871 | 12.390 |

8. INVENTARIO

| Composición | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|----------------------|------------------------|
| Terrenos e infraestructura: Urbanización San Eduardo I (a) Urbanización San Eduardo II (b) | 3.594.164 372.966 | 3.608.258 837.358 |
| Edificio: Edificio "El Caimán" | 1.371.836 | 1.492.941 5.938.557 |

- (a) Corresponde a costos por compras de terrenos por US\$1.870.815 (2017: US\$1.873.149) y obras de infraestructura por US\$1.723.349 (2017: US\$1.735.109).
- (b) Corresponde a costos por compra de terrenos por US\$111.318 (2017: US\$170.456) y obras de infraestructura por US\$ 261.648 (2017: US\$ 666.902).

(Expresado en dólares de E.U.A.)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

| Composición | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Terrenos Infraestructura (a) Edificio (b) | 1.779.234 316.919 3.263.723 | 1.776.899 305.160 3.142.619 |
| (-) Depreciación (c) | (737.008) | (654.363) |
| | 4.622.868 | 4.570.315 |

- (a) Corresponde a solares que se encuentran parcialmente arrendados a Holcim Ecuador S.A. e International Water Services Interagua Cía. Ltda., para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.
- (b) 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.

(c) El movimiento de la provisión por depreciación es como sigue:

| . , | , | • | • | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------|----|---|---|-------------|-------------|
| Saldo inicial al | | | | 654.363 | 573.966 |
| (+) Depreciación del perío | do | | | 82.645 | 80.397 |
| Saldo Final al | | | | 737.008 | 654.363 |

10. CUENTAS POR PAGAR

| Composición | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|------------------|-------------|
| Documentos por pagar (a) | 9.485.159 | 10.428.487 |
| Arriendos anticipados (b) | 516. 66 7 | 485.000 |
| Anticipo clientes (c) | 368.078 | 420.034 |
| Proveedores | 123.069 | 110.491 |
| Intereses financieros | 1.317 | 1.449 |
| | 10.494.290 | 11.445.461 |
| (-) Porción a largo plazo (a) y (c) | (8.862.152) | (9.905.193) |
| | 1,632.138 | 1.540.268 |

(Expresado en dólares de E.U.A.)

10 CUENTAS POR PAGAR, CONTINUACIÓN.

- (a) Incluye principalmente la 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 semestral con vencimientos hasta el año 2027 y a la tasa de interés anual del 5%.
- (b) Corresponde a arriendos anticipados de las oficinas y parqueos cancelados anticipadamente por parte de Holcim Ecuador S.A.
- (c) Corresponde a valores recibidos de promitentes compradores bajo contratos de promesa de compra venta por solares en las urbanizaciones San Eduardo I y San Eduardo II y oficinas y parqueos del Edificio "El Caimán".

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

(a) Situación fiscal

Composición

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, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

2018

2017

(b) Composición del impuesto a las ganancias

| | Impuesto a la renta corriente | | 88.564 | 55.1 | <u>60</u> |
|-----|--|------|---------|--------------|-----------|
| | Corresponde al impuesto diferido, por la generación de continuación, un detalle de su determinación: | e la | pérdida | tributaria. | Α |
| (c) | Composición del activo por impuesto diferido | | | | |
| | | | | <u>2018</u> | |
| | Pérdidas tributarias años anteriores Tasa impositiva | | | 515,25 25 | 52 5% |
| | | | | 128.81 | 13 |

(d) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitiva, 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso determinó un anticipo de US\$55.313 y US\$55.160, respectivamente, 2017 superó al impuesto causado determinado, por lo cual este último es considerado como impuesto a la renta del ejercicio.

(e) Conciliación del resultado contable-tributario

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| Utilidad antes de participación e impuesto a la renta | 286.890 | 151.170 |
| Más: Gastos no deducibles | 67.366 | 19.266 |
| Base imponible de impuesto a la renta | 354.256 | 170.436 |
| Tasa de impuesto a la renta | 25% | 22% |
| Impuesto a la renta | 88.564 | 37.496 |
| Anticipo de impuesto a la renta | 55.313 | 55.160 |
| Impuesto a la renta causado | 88.564 | 55.160 |

(f) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2018 y 2017, fue como sigue:

| | <u>2018</u> | 2017 |
|---|-------------|-----------|
| Impuesto a la renta causado | 88.564 | 55.160 |
| Menos: | | |
| Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta | (151.452) | (109.051) |
| Saldo a favor por la Compañía | (62.888) | (53.891) |

(g) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo,
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

| Composición | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Honorarios y servicios prestados | 310.472 | 417.307 |
| Servicios terceros | 173.130 | 232.242 |
| Suministros y materiales | 11.730 | 103.143 |
| Depreciación | 82.645 | 80.397 |
| Impuestos y contribuciones | 124.445 | 69.906 |
| Mantenimiento | 25.277 | 22,244 |
| Provisión | 12.482 | 12.390 |
| Servicios básicos | 6.009 | 10.189 |
| · | 746.190 | 947.818 |

13. ERRORES CONTABLES

| Composición | <u>2018</u> |
|--|-------------|
| Ajuste por impuesto diferido años anteriores (Nota 11) | 128.813 |
| Ajuste por el 40% del anticipo de Impuesto a la Renta | 17.664 |
| Convenio de pago del municipio | (213.540) |
| | (67.063) |

(Expresado en dólares de E.U.A.)

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración 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 San Eduardo Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Mercantil San Eduardo