

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

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

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil 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, 17 de marzo de 2020

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 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 8 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 la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

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

Valor neto de realización de los inventarios

Los inventarios disponibles para la venta son de lenta rotación, por lo tanto, se considera un área relevante puesto que puede generarse pérdidas entre su precio de venta futuro y su costo. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, la revisión de rendiciones de cuenta y la validación de las variables para determinar el valor neto de realización.

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

Otros asuntos

5. Los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 12 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.
6. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo entre el 17 al 24 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 14, de los estados financieros adjuntos).

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

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

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

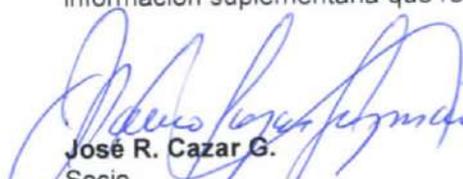
(Véase página siguiente)

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.


José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.

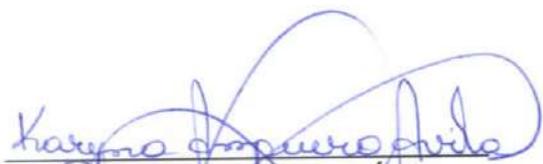
Firma miembro de **AG AdvantEdge**

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

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	304.941	96.684
Cuentas por cobrar	7	179.703	100.151
Impuestos por cobrar		247.321	259.644
Inventarios	8	5.091.176	5.338.966
Total activos corrientes		5.823.141	5.795.445
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	4.538.617	4.622.868
Cuentas por cobrar	7	69.884	133.195
Impuesto diferido	11	92.347	128.813
Total activos no corrientes		4.700.848	4.884.876
Total activos		10.523.989	10.680.321
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	2.322.977	1.632.138
Impuestos por pagar		117.125	93.507
Total pasivos corrientes		2.440.102	1.725.645
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	10	7.553.984	8.862.152
Total pasivos		9.994.086	10.587.797
Patrimonio		529.903	92.524
Total pasivos y patrimonio		10.523.989	10.680.321
Cuentas de Orden		206.776	226.315


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

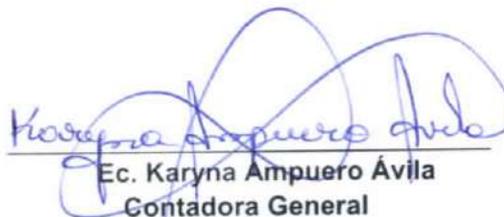

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Venta de inmuebles		808.304	981.483
Arrendamiento		984.946	975.225
Intereses		64.566	49.990
Total ingresos de actividades ordinarias		1.857.816	2.006.698
Costos y gastos operacionales			
Costo de venta		(247.790)	(464.393)
Gastos administrativos	12	(564.763)	(746.190)
Gastos financieros		(462.021)	(509.851)
Otros (egresos), e ingresos, neto		-	626
Total costos y gastos operacionales		(1.274.574)	(1.719.808)
Utilidad antes del Impuesto a las ganancias		583.242	286.890
Impuesto a las ganancias	11	(145.863)	(88.564)
Resultado integral del año		437.379	198.326



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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patromonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2018	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
Resultado integral del año	-	437.379	437.379
Saldos a diciembre 31, 2019	950.000	(420.097)	529.903



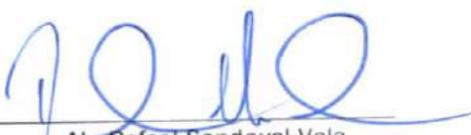
Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		437.379	198.326
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación			
Depreciaciones de propiedades de inversión	9	84.251	82.645
Estimación para cuentas incobrables	7	46	12.481
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		303.910	306.870
Cuentas por pagar		(617.329)	(919.967)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		208.257	(319.645)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte Constituyente		-	150.000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		-	150.000
Aumento (Disminución) neto en efectivo		208.257	(169.645)
Efectivo, al comienzo del año		96.684	266.329
Efectivo al final del año	6	304.941	96.684


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(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, la consistió en la reforma del objeto de un 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 2019 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

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(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; así como también una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario, mediante en envío a la dirección del Constituyente, registrada en la Fiduciaria, de un estado de comprobación donde conste una relación detallada de los

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(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, deberá 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 jurídica 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 reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del contrato.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 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 2019 y 2018 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(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: i) NIC 1 – Clasificación de pasivos corrientes y no corrientes (1 de enero del 2022); ii) NIIF 3 – Definición un negocio (1 de enero del 2020); iii) NIC 1 y NIC 8 – definición de materialidad (1 de enero del 2020); iv) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Proporcionar certidumbre por los efectos potenciales causados por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancarias IBOR (1 de enero del 2020); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); y vi) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

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.

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 costo amortizado. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.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.

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores y documentos por pagar, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado 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 sigue:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

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 equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Pasivos financieros a costo amortizado

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

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

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

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 si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

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 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

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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.

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 establecida, que para los edificios, la Administradora 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.

2.8 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. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.
- (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.

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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.

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, o con la entrega de los riesgos y beneficios sobre los inmuebles enajenados.

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

Aportes patrimoniales

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.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son susceptibles a ser distribuidas o retenidas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se pueden compensar con las Utilidades acumuladas, en base a la disposición de la Junta 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: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamientos a una tasa del 5% anual con una institución no financiera, negociadas con intereses fijos.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Bancos

El Fideicomiso presenta saldos en Banco Bolivariano, cuya institución presenta calificación de riesgo triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

Clientes

El Fideicomiso presenta políticas de crédito en base a cada negociación, evaluando a los clientes con respecto a su record crediticio y su capacidad financiera.

(c) Riesgo de liquidez

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

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 2019 y 2018, 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

	2019		2018	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	304.941	-	96.684	-
Cuentas por cobrar comerciales	178.990	69.884	124.589	133.195
Total activo financiero	<u>483.931</u>	<u>69.884</u>	<u>221.273</u>	<u>133.195</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	224.730	-	123.069	-
Cuentas por pagar terceros	1.542.919	7.452.815	991.085	8.494.074
Total pasivos financieros	<u>1.767.649</u>	<u>7.452.815</u>	<u>1.114.154</u>	<u>8.494.074</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, en el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	<u>304.941</u>	<u>96.684</u>

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

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes (a)	248.874	257.784
Otros	<u>850</u>	<u>433</u>
	249.724	258.217
(-) Provisión incobrables (b)	(137)	(24.871)
(-) Porción a largo plazo (a)	<u>(69.884)</u>	<u>(133.195)</u>
	<u>179.703</u>	<u>100.151</u>

a) Incluye principalmente, US\$204.160 (2018: US\$204.160) del cliente Roblez Ureña Milton Vicente con vencimiento octubre del 2021 a una tasa anual de interés del 10%.

b) El movimiento de la provisión incobrable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial al	24.871	12.390
(+) Provisión del período	46	12.481
(-) Reverso	<u>(24.780)</u>	-
Saldo Final al	<u>137</u>	<u>24.871</u>

8. INVENTARIOS

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Terrenos e infraestructura:</u>		
Urbanización San Eduardo I (a)	3.515.482	3.594.164
Urbanización San Eduardo II (b)	<u>203.858</u>	<u>372.966</u>
<u>Edificio:</u>		
Edificio "El Caimán"	1.371.836	1.371.836
	<u>5.091.176</u>	<u>5.338.966</u>

(a) Corresponde a costos por compras de terrenos por US\$1.792.133 (2018: US\$1.870.815) y obras de infraestructura por US\$1.723.349 (2018: US\$1.723.349).

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

- (b) Corresponde a costos por compra de terrenos por US\$89.766 (2018: US\$111.318) y obras de infraestructura por US\$114.092 (2018: US\$ 261.648).

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	1.779.234	1.779.234
Infraestructura (a)	316.919	316.919
Edificio (b)	3.263.723	3.263.723
(-) Depreciación (c)	(821.259)	(737.008)
	<u>4.538.617</u>	<u>4.622.868</u>

- (a) Corresponde a inmuebles 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 oficinas corporativas.

- (c) El movimiento de la provisión incobrable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial al	737.008	654.363
(+) Depreciación del periodo	84.251	82.645
Saldo Final al	<u>821.259</u>	<u>737.008</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Documentos por pagar (a)	8.995.734	9.485.159
Arriendos anticipados (b)	516.667	516.667
Anticipo clientes (c)	101.169	368.078
Proveedores	224.730	123.069
Intereses financieros	38.661	1.317
	<u>9.876.961</u>	<u>10.494.290</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (c)	(7.553.984)	(8.862.152)
	<u>2.322.977</u>	<u>1.632.138</u>

- (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

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

las urbanizaciones denominadas San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II por un monto de US\$8.995.734 (2018: US\$9.485.159); pagaderos mediante dividendos semestral con vencimientos hasta el año 2026 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

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 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	109.397	88.564
Impuesto diferido	36.466	-
	<u>145.863</u>	<u>88.564</u>

(c) Conciliación del impuesto a la renta corriente

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	583.242	286.890
Más: Gastos no deducibles	211	67.366
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(145.863)	-
Base imponible de impuesto a la renta	437.590	354.256
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta	109.398	88.564
Anticipo de impuesto a la renta	-	55.313
Impuesto a la renta causado	<u>109.398</u>	<u>88.564</u>

(d) Composición del impuesto diferido

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdidas tributarias años anteriores	515.252	515.252
(-) Amortización de pérdidas tributarias	<u>(145.863)</u>	<u>-</u>
	369.389	515.252
Tasa impositiva	25%	25%
Activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	<u>92.347</u>	<u>128.813</u>
Activo por impuesto diferido al 1 de enero del	128.813	-
Reconocer por primera vez contra patrimonio (Nota 13)	<u>-</u>	<u>128.813</u>
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	<u>36.466</u>	<u>-</u>

(e) Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	109.398	88.564
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u>(139.017)</u>	<u>(151.452)</u>
Saldo a favor del Fideicomiso	<u>(29.619)</u>	<u>(62.888)</u>

(f) 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 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 3 puntos % de tarifa general 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 y 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.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 100% gasto publicidad para exportador habitual y 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 IVA, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- 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.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria: Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados la reversión de provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
- La capitalización de las utilidades no se considerarán distribución de dividendos.
- Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
- Las personas naturales que superen los US\$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios de enfermedad.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.
- Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
- El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
- Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
- Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y entre otros productos.
- Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
- Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de aplicar.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios y servicios prestados	286.391	310.472
Servicios terceros	64.646	173.130
Suministros y materiales	12.035	11.730
Depreciación	84.251	82.645
Impuestos y contribuciones	88.715	124.444
Mantenimiento	27.221	25.277
Provisión	46	12.481
Servicios básicos	1.458	6.011
	<u>564.763</u>	<u>746.190</u>

13. ERRORES CONTABLES

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Impuesto diferido de años anteriores por pérdidas tributarias (Nota 11)	128.813
Reajuste del 40% por el anticipo de Impuesto a la Renta	17.664
Reconocimiento de un gasto por convenio de pago del Municipio	(213.540)
	<u>(67.063)</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Efectos del COVID-19 en el Ecuador

- i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario;
- ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un periodo ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador;
- iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con sus excepciones; y,
- iv) En base a lo antes expuesto, La Administración del Fideicomiso ha considera como planes de acción elaborar un flujo de caja priorizando los egresos estrictamente necesarios, un flujo de caja para proyectar la liquidez del Fideicomiso a 12 meses, estrategias comerciales adaptadas a las circunstancias económicas de la demanda, nuevas encuestas de mercado sobre la adquisición de los inmuebles promocionados por el Fideicomiso, entre otros, sin embargo se desconocen otras circunstancias que puedan afectar de forma negativa a las finanzas del Fideicomiso. La Administración del Fideicomiso no tiene entre sus planes liquidar el Fideicomiso en el corto plazo, por cuanto los planes de acción se han determinado para su continuidad.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo