

## **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**

Carta de Recomendaciones  
Auditoría de los estados financieros  
al 31 de diciembre de 2022

28 de abril de 2023

Al Representante Legal de  
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.  
Fiduciaria de Fideicomiso Mercantil San Eduardo  
Guayaquil-

Estimado Representante Legal:

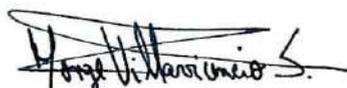
La carta a la gerencia adjunta contiene las sugerencias para mejorar los procedimientos de contabilidad y los controles contables internos que llamaron nuestra atención como resultado de la auditoría de los estados financieros de **Fideicomiso Mercantil San Eduardo** al 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y según se discutió en nuestra carta convenio de auditoría, efectuamos una revisión del control contable interno del Fideicomiso con el propósito de tener una base para determinar la confianza que se puede depositar en el mismo al determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de las pruebas de auditoría aplicadas en relación con nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

Aunque ciertos asuntos que llamaron nuestra atención durante la revisión se presentan en la carta a la gerencia adjunta, para la consideración de la gerencia, nuestra revisión no abarcó todos los procedimientos y técnicas de control en uso y no fue diseñada con el propósito de hacer recomendaciones detalladas.

Deseamos expresar nuestro agradecimiento por la cortesía y cooperación brindada a nuestros representantes durante el curso de su trabajo. Tendremos mucho gusto en explicar estas recomendaciones con mayor detalle o, si lo desean, ayudarlos a implementarlas.

Atentamente,



Jorge Villavicencio  
Director Ejecutivo  
Ernst & Young Ecuador E&Y Cía. Ltda.



FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO S.A.  
RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

**INDICE - RECOMENDACIONES DE AUDITORIA**

<b>ASUNTOS DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA</b>		<b>Página</b>
1	CUENTAS POR COBRAR VENCIDAS MAYORES A 1 AÑO	4
2	FALTA DE REGULARIZACIÓN DE PARTIDAS EN REPORTE AUXILIAR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	5
3	DIFERENCIAS EN REPORTE DE FACTURACIÓN	6
4	SUBVALORACIÓN DEL GASTO FINANCIERO DEL PERIODO	7

**ASUNTOS DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

<b>Título: 1. Cuentas por cobrar vencidas mayores a 1 año</b>
<b>Observación:</b> Al 31 de diciembre del 2022, identificamos que el Fideicomiso mantiene como parte del saldo de cuentas por cobrar comerciales US\$ 175,879 de un cliente - persona natural - por la venta de un terreno realizada en el año 2017; mismo que no ha efectuado los pagos conforme el acuerdo de pagos firmado con el Fideicomiso.  Si bien el Fideicomiso mantiene una garantía hipotecaria sobre dicho inmueble, de acuerdo con la "NIIF 9 Instrumentos Financieros" se debe evaluar la probabilidad de pago del cliente, así como el efecto del costo de financiamiento para cuentas por cobrar a largo plazo.
<b>Recomendación:</b> Efectuar una revisión de este saldo en conjunto con el constituyente y asesores legales, así como efecto de la aplicación de la NIIF 9.
<b>Comentarios de la Gerencia:</b>  El Fideicomiso evaluará la recomendación con conjunto con la Administración de Espinari S. A. (su constituyente y beneficiario). Cabe indicar que por instrucciones del constituyente se mantiene dicha cartera vencida.

**Título: 2. Falta de regularización de partidas en reporte auxiliar de Propiedades de inversión**

**Observación:**

Al 31 de diciembre del 2022, identificamos que el Fideicomiso mantiene dentro del reporte auxiliar de Propiedades de inversión partidas con un costo de USD\$ 559,041 y una depreciación acumulada de US\$ 71,045; partidas que en su momento se transfirieron a inventarios.

**Recomendación:**

Realizar una revisión detallada del auxiliar de Propiedades de inversión y depurar los bienes inmuebles que fueron traspasados.

**Comentarios de la Gerencia:**

El Fideicomiso evaluará la recomendación con conjunto con la Administración de Espinari S. A. (su constituyente).

<b>Título: 3. Diferencias reporte de facturación</b>
<b>Observación:</b> Al 31 de diciembre del 2022, identificamos que el Fideicomiso mantiene en el reporte de facturación registros por regularizaciones de facturas emitidas en años anteriores, lo cual genera diferencias con los registros contables del año.
<b>Recomendación:</b> Efectuar conciliaciones mensuales del reporte de facturación versus los estados financieros.
<b>Comentarios de la Gerencia:</b> El Fideicomiso evaluará la recomendación con conjunto con la Administración de Espinari S. A. (su constituyente).

**Título: 4. Subvaloración del gasto financiero del periodo**

**Observación:**

Al 31 de diciembre del 2022, identificamos que el Fideicomiso no ha reconocido intereses por US\$68,000, relacionados con modificaciones en el acuerdo de refinanciamiento realizado con Holcim Ecuador S. A. en diciembre de 2022.

**Recomendación:**

Realizar una revisión del acuerdo de refinanciamiento y efectuar los ajustes correspondientes.

**Comentarios de la Gerencia:**

El Fideicomiso evaluará la recomendación con conjunto con la Administración de Espinari S. A. (su constituyente).