Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022
junto con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados financieros:

Situación financiera

Resultados integrales

Cambios en el patrimonio

Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Building a better working world

Ernst & Young Ecuador E&Y Cía Ltda.
Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges
Edificio Centrum, piso 14
P.O. Box: 09-01-7570
Guayaquil - Ecuador

Phone: +593 4 263 - 4500
ey.com

Informe de los auditores independientes

A los Beneficiarios de **Fideicomiso Mercantil San Eduardo:**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fideicomiso Mercantil San Eduardo** (un fideicomiso mercantil constituido en Ecuador y administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Fideicomiso Mercantil San Eduardo** al 31 de diciembre de 2022, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión de auditoría

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que a nuestro juicio profesional fueron de mayor importancia para la auditoría de los estados financieros del año 2022. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre ellos. No presentamos una opinión separada sobre dichos asuntos. Para el asunto que se incluye a continuación, se proporciona una descripción de como en nuestra auditoría se cubrió dicho asunto en ese contexto.

Building a better working world

Informe de los auditores independientes (continuación)

Valuación del inventario

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso presenta como parte de inventarios propiedades en urbanizaciones y un edificio disponibles para la venta por US$4,663,879 que representan el 43% del total de activos en esa fecha. Los inventarios del Fideicomiso se valúan al menor entre su costo de adquisición y el valor neto de realización.

Debido a la importancia del rubro en el estado de situación financiera, que requiere por parte de la Administración la aplicación de juicios significativos en la estimación de precios futuros de venta y los costos estimados necesarios para realizar la venta, así como uso de informes de valuaciones externas realizadas sobre dichas propiedades se consideró la valuación del inventario un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros:

- Discusión con la Administración respecto al proceso de revisión del valor neto de realización de estos inventarios, así como supuestos usados en la estimación de los precios de venta actuales y futuros.
- Comparación del valor en libros con el valor neto realizable.
- Comparación de los precios de venta estimados con la información de ventas recientes realizadas por el Fideicomiso, así como indagación e inspección de ofertas recibidas de potenciales compradores.
- Obtención e inspección de los informes de valoración elaborados por tasadores inmobiliarios externos contratados por el Fideicomiso.
- Evaluación de la naturaleza de los costos de adquisición de terrenos y costos de construcción de acuerdo con los criterios establecidos en la NIC 2, en conjunto con la inspección física de las propiedades en venta, sobre una base de muestras.

Responsabilidades de la gerencia del Fideicomiso sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir que la preparación de estados financieros esté libre de distorsiones materiales debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar el Fideicomiso o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Building a better
working world

Informe de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones materiales debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones materiales cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que el Fideicomiso cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Building a better working world

Informe de los auditores independientes (continuación)

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo en caso de existir, cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

También hemos proporcionado a la gerencia una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia y hemos comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar que razonablemente comprometan nuestra independencia, y donde sea aplicable, tomamos las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados a la gerencia, determinamos los que fueron más significativos para la auditoría de los estados financieros de ese año y por lo tanto fueron considerados como asuntos claves de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que alguna disposición legal o reglamentaria prohíba revelar públicamente esos asuntos; o, cuando en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que algún asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, debido a que las consecuencias adversas de hacerlo son mayores a los beneficios del interés público de dicha comunicación.

Otros asuntos

Hacemos mención a los estados financieros de ***Fideicomiso Mercantil San Eduardo*** al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en esa fecha, que fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 7 de abril de 2022 contiene una opinión sin salvedades.

Ernst & Young
RNAE No. 462

Jorge Villavicencio
RNCPA No. 10382

Guayaquil, Ecuador
27 de abril de 2023

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2022	2021
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	822,777	116,393
Deudores comerciales	9	161,169	86,592
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(a)	607,120	607,120
Impuestos por recuperar	14(a)	222,978	196,463
Inventarios	11	4,663,879	4,801,342
Otros activos		1,515	1,599
Total activo corriente		6,479,438	5,809,509
Activo no corriente:			
Deudores comerciales	9	99,423	139,475
Propiedades de inversión	12	4,285,863	4,370,114
Activo por impuesto diferido	14(d)	-	70,974
Total activo no corriente		4,385,286	4,580,563
Total activo		10,864,724	10,390,072

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.04.27 16:02:20 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.04.27 12:45:56 -05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de situación financiera **(continuación)**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2022	2021
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	781,039	3,287,933
Otras cuentas por pagar	13	115,169	916,223
Impuestos por pagar	14(a)	86,086	79,785
Total pasivo corriente		982,294	4,283,941
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	8,882,651	5,209,489
Total pasivo no corriente		8,882,651	5,209,489
Total pasivo		9,864,945	9,493,430
Patrimonio:			
Aporte del constituyente	15	1,025,000	1,025,000
Resultados acumulados		(25,221)	(128,358)
Total patrimonio		999,779	896,642
Total pasivo y patrimonio		10,864,724	10,390,072

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.04.27 16:02:30 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.04.27 12:46:15 -05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2022	2021
Ingresos:			
Ingresos provenientes de acuerdos con clientes	16	1,195,187	1,681,276
Ingresos financieros		8,902	10,653
		1,204,089	1,691,929
Costos y gastos:			
Costo de venta de inmuebles	17	(137,463)	(289,834)
Gastos administrativos	17	(474,463)	(628,802)
Costos financieros	18	(365,455)	(359,277)
Total costos y gastos		(977,381)	(1,277,913)
Utilidad antes de impuesto a la renta		226,708	414,016
Impuesto a la renta corriente	14(b)	(52,597)	(78,146)
Impuesto a la renta diferido	14(b)	(70,974)	(26,048)
Utilidad neta		103,137	309,822

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.04.27 16:02:39 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.04.27 12:46:36 -05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	950,000	(438,180)	511,820
Más:			
Aporte del constituyente (Véase Nota 15)	75,000	-	75,000
Utilidad neta	-	309,822	309,822
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,025,000	(128,358)	896,642
Más- Utilidad neta	-	103,137	103,137
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,025,000	(25,221)	999,779

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.04.27 16:02:48 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.04.27 12:46:58 -05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de flujos de efectivo

Por los año terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	226,708	414,016
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-		
Depreciación	84,251	84,251
Costos financieros	365,112	358,983
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) en cuentas por cobrar relacionadas y deudores comerciales	(34,525)	(577,419)
(Aumento) en impuestos por recuperar	(8,846)	(57,125)
Disminución en inventarios	137,463	289,834
Disminución en otros activos	84	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar	102	(682,353)
Aumento en impuestos por pagar	6,301	139,095
	776,650	(30,718)
Impuesto a la renta pagado	(70,266)	(70,214)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	706,384	(100,932)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aporte recibido del constituyente	-	75,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	75,000
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	706,384	(25,932)
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Saldo al inicio del año	116,393	142,325
Saldo al final del año	822,777	116,393

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.04.27 16:03:03 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.04.27 12:47:17 -05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil San Eduardo (en adelante el "Fideicomiso") 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.

Los comparecientes conforme la escritura de constitución fueron:

Espinari S. A.	Constituyente y Beneficiario
Bolivariano Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S. A.	Fiduciaria (hasta 10 de octubre de 2018)
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A. (*)	Fiduciaria – actualmente

(*) Se realizo cambio de Fiduciaria conforme a reforma al contrato de constitución del Fideicomiso realizada mediante escritura pública el 11 de octubre de 2018.

El Fideicomiso tiene como objeto recibir bienes relacionados con la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios, mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de Espinari S. A.

Es así como, el Fideicomiso ejerce la titularidad de dominio sobre la totalidad de bienes que forman parte del patrimonio autónomo dotado de personería jurídica propia, lo cual implica que la Fiduciaria – en nombre del Fideicomiso – puede arrendar y vender los bienes del Fideicomiso en cumplimiento de las instrucciones de Espinari S. A.

El Fideicomiso estará vigente y subsistirá para todos los efectos por el plazo máximo que permite el Libro II de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, sin perjuicio de la facultad del beneficiario de darlo por terminado antes del plazo.

El Fideicomiso se encuentra domiciliado en la ciudad de Guayaquil, avenida Rodolfo Chavez - Parque Empresarial Colon – Edificio Corporativo 4.

Los estados financieros del Fideicomiso para el período terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados y autorizados por la Administración del mismo para su emisión el 21 de abril de 2023, y serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación. La Administración considera que serán aprobados sin modificaciones.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2022.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por el Fideicomiso. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación del Fideicomiso.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por el Fideicomiso en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Incluye todos los saldos mantenidos en caja y bancos. Dichas cuentas se registran a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor

b) Instrumentos financieros-

Activos y pasivos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad.

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición-

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial al:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral
- Valor razonable con cambios en resultados

.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y del modelo de negocios del Fideicomiso para la gestión de cada activo financiero. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, es necesario que estos otorguen el derecho al Fideicomiso a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto vigente del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba "SPPI" y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambos.

Medición posterior

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Fideicomiso. El Fideicomiso mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método del interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia; y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando el Fideicomiso haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada del Fideicomiso sobre el activo. En ese caso, el Fideicomiso también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que el Fideicomiso ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que el Fideicomiso sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios a resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo a dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales.
- Enfoque simplificado aplicado para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales.

Enfoque general

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil restante del activo financiero, independientemente del momento del incumplimiento.

Enfoque simplificado

Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, el Fideicomiso aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, el Fideicomiso no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. El Fideicomiso ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida crediticia, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera el Fideicomiso.

El Fideicomiso también puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que el Fideicomiso reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento inicial y medición

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados; préstamos y cuentas a pagar; o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden a otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Otras cuentas por pagar y relacionadas

Esta es la categoría más relevante para el Fideicomiso. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos existentes se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se trata como la baja de la deuda original y el reconocimiento de una nueva deuda. La diferencia en los valores en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c) 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 encuentran disponibles 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 valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su construcción o mejoras, y los necesarios para llevar a cabo su venta.

d) Propiedades 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.

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.

e) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de, o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera del Fideicomiso. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la existencia de utilidad tributaria futura contra la cual se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva futura para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente con la que se relaciona, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y con la misma autoridad tributaria.

El activo o pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

f) Reconocimiento de ingresos procedentes de acuerdos con clientes

El Fideicomiso genera ingresos por las ventas de inmuebles (inventarios) y, por el arriendo de propiedades de inversión.

Ingresos por venta de inmuebles (inventarios)

Los ingresos por acuerdos con clientes por ventas de inmuebles se reconocen cuando el control de los bienes se transfiere al cliente por una cantidad que refleje la contraprestación a la que el Fideicomiso espera tener derecho a cambio de la entrega de estos bienes.

Al determinar el precio de transacción para la venta del inventario, el Fideicomiso evalúa los efectos de contraprestaciones variables, la existencia de componentes financieros significativos y contraprestación no monetaria.

- **Consideración variable**
  El Fideicomiso evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de transferir los bienes al cliente.

  La contraprestación variable es estimada al inicio del acuerdo y se limita su reconocimiento hasta que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe de ingresos ordinarios.

  Los acuerdos con clientes no establen un derecho de devolución debido al tipo de bien (inmuebles).

- **Componente de financiamiento significativo**
  Las ventas de inmuebles efectuadas por el Fideicomiso son a corto plazo y largo plazo. En el caso de las ventas a largo plazo existe un componente de financiamiento conforme el acuerdo de pagos alcanzado con el cliente. De esta manera, el precio de la transacción para los contratos a largo plazo establece una tasa de interés con el cliente que recoge el financiamiento otorgado.

- **Contraprestación no monetaria**
  El Fideicomiso no recibe contraprestaciones no monetarias de clientes que estén incluidas en el precio de la transacción y que requieran ser medidas al valor razonable de la contraprestación no monetaria recibida.

Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión
Los ingresos por arrendamiento de propiedades se reconocen cuando se transfiere al cliente todos los servicios que reflejen la contraprestación a la que el Fideicomiso espera tener derecho a cambio de la entrega de estos servicios.

Los ingresos por arrendamiento constituyen una única obligación de desempeño y, se reconocen como ingreso a lo largo del tiempo del contrato.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15
El Fideicomiso para aplicar NIIF 15 realiza los siguientes juicios y supuestos significativos:

Principal versus agente
El Fideicomiso ha evaluado sus acuerdos con clientes en relación a las obligaciones de desempeño que tiene con éstos, y ha concluido que en todas estas obligaciones del Fideicomiso actúa como principal, por las siguientes consideraciones:

- El inventario y servicio es controlado por el Fideicomiso hasta el momento en que este es entregado al cliente o el servicio es prestado, por tanto el riesgo del inventario y servicio prestado es del Fideicomiso.
- El Fideicomiso tiene el riesgo de la recuperación del crédito otorgado al cliente.
- El Fideicomiso tiene el derecho para definir el precio de venta al cual será entregado cada obligación de desempeño.

Cuentas por cobrar comerciales

Una cuenta por cobrar representa el derecho del Fideicomiso a una contraprestación que es incondicional (es decir, solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de la contraprestación sea ejecutado).

g) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

h) Clasificación de saldos en corriente-no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

i) Valor razonable-

El Fideicomiso mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por el Fideicomiso.
El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

El Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La Junta del Fideicomiso determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fideicomiso.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

j) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera del Fideicomiso a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en las notas de los estados financieros.

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, tomando en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la Administración:

Deterioro de activos no financieros-

El Fideicomiso estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, el Fideicomiso efectúa evaluaciones de deterioro para los activos no financieros. También son evaluados por deterioro cuando existen indicios de que los valores registrados no serán recuperables.

Impuestos-

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Fideicomiso cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aun cuando el Fideicomiso considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario.

5. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES

Nuevas normas e interpretaciones

Ciertas normas y enmiendas fueron efectivas para los periodos anuales que iniciaron a partir del 1 de enero de 2022, sin embargo estas nuevas normas y enmiendas no tienen impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios: Marco conceptual	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo: Deducción del ingreso por venta de Producto antes del uso previsto del activo	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes: Contratos onerosos - Costos de cumplir un contrato	1 de enero de 2022
Mejoras a la NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez	1 de enero de 2022
Mejoras a la NIIF 9 Instrumentos Financieros: Prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros	1 de enero de 2022
Mejoras a la NIC 41 Agricultura: Tributación en las mediciones de valor razonable	1 de enero de 2022

El Fideicomiso no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

6. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PUBLICADAS AUN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2022. En este sentido, el Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a la NIC 1 – Relevaciones de políticas contables	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 8 – Definición de estimación contable	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que se originan de una sola transacción	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes	1 de enero de 2024

La Administración estima que, dadas sus operaciones, las mismas no tendrán un efecto significativo en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se formaban de la siguiente manera:

	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	822,777	-	116,393	-
Deudores comerciales	161,169	99,423	86,592	139,475
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	607,120	-	607,120	-
Total activos financieros	1,591,066	99,423	810,105	139,475
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	781,039	8,882,651	3,287,933	5,209,489
Otras cuentas por pagar	115,169	-	916,223	-
Total pasivos financieros	896,208	8,882,651	4,204,156	5,209,489

El efectivo y equivalentes del efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	2022	2021
Bancos (1)	822,777	116,393

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

9. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	2022	2021
Clientes (1)	260,592	226,204
Menos- Provisión por pérdidas crediticias esperadas	-	(137)
	260,592	226,067
Corto plazo	161,169	86,592
Largo plazo	99,423	139,475
	260,592	226,067

(1) Al 31 de diciembre de 2022, incluye principalmente 167,973 (2021: 186,271) por la venta de un terreno realizada en diciembre de 2017 a un tercero y cuya deuda ha sido refinanciada hasta enero de 2026, a una tasa de interés del 6.06% anual. Como garantía el Fideicomiso mantiene una hipoteca abierta a su favor por 245,000, la cual estará vigente hasta la cancelación total de la deuda por parte del tercero e incluye el inmueble vendido y todos los aumentos, construcciones, instalaciones y mejoras futuras que se hagan sobre el mismo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la apertura por vencimiento del saldo de deudores comerciales es como sigue:

	2022	2021
Vencidos:		
De 1 a 30 días	12,289	4,982
De 31 a 60 días	-	6,440
De 61 a 90 días	6,762	2,051
De 91 a 180 días	13,524	-
De 181 a 360 días	8,751	-
Más de 360 días	219,266	212,731
Total	260,592	226,204

A continuación, se presenta el movimiento de la provisión por pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022	2021
Saldo al inicio	137	137
Menos- Bajas	(137)	-
Saldo al final	-	137

10. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

		Naturaleza de la relación	País	2022	2021
Por cobrar:					
Holcim Ecuador S. A.	(1)	Comercial	Ecuador	607,120	607,120
Por pagar corto plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(2)	Comercial	Ecuador	781,039	3,287,933
Por pagar largo plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(3)	Comercial	Ecuador	8,882,651	5,209,489

(1) Corresponde a cartera por servicios de arrendamiento de instalaciones y oficinas del edificio “El Caimán”.

(2) Al 31 de diciembre de 2022, saldo se compone de 212,706 de intereses por pagar por la deuda a largo plazo y 568,333 de pasivos diferidos por anticipos de arriendo recibidos.

(3) Corresponde a préstamo renegociado por el Fideicomiso en diciembre de 2022, que se cancelará en 6 cuotas anuales a partir de diciembre de 2024 con vencimiento hasta diciembre de 2029 y devenga una tasa de interés del 10.8% anual. (2021: 5%)

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas no están garantizados y son pagaderos en efectivo.

Transacciones

Durante los años 2022 y 2021, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas:

	Ingresos por arriendos	Gastos de adminis-tración	Gasto de intereses
Año 2022			
Holcim Ecuador S. A.	694,897	-	365,112
Espinari S. A.	-	50,000	-
Construmercado S. A.	95,931	-	-
	790,828	50,000	365,112
Año 2021			
Holcim Ecuador S. A.	694,897	-	358,983

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas en los términos y condiciones acordadas entre las partes.

(b) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión del Fideicomiso, así como el constituyente que la representa, no han participado al 31 de diciembre de 2022 en transacciones no habituales o relevantes.

11. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	2022	2021
Terrenos e infraestructura:		
Urbanización San Eduardo I (1)	3,088,185	3,225,648
Urbanización San Eduardo II (2)	203,858	203,858
Edificio:		
Edificio "El Caimán"	1,371,836	1,371,836
	4,663,879	4,801,342

(1) Al 31 de diciembre de 2022, incluye terrenos por 1,721,354 e infraestructura por 1,366,831.

(2) Incluye terrenos por 89,766 e infraestructura por 117,092.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	2022	2021
Terrenos	1,779,234	1,779,234
Infraestructura (1)	316,919	316,919
Edificio (1)	3,263,723	3,263,723
	5,359,876	5,359,876
Menos- Depreciación	(1,074,013)	(989,762)
	4,285,863	4,370,114

(1) Corresponde a inmuebles y parte de edificio “El Caimán” que se encuentran parcialmente arrendados a Holcim Ecuador S. A. y Construmercado S. A. para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2022	2021
Anticipos de clientes (1)	115,169	115,168
Provisiones	-	801,055
	115,169	916,223

(1) Corresponde a valores recibidos de potenciales compradores bajo contratos de promesa de compraventa por solares en las urbanizaciones San Eduardo I, San Eduardo II y oficinas y parqueos del edificio "El Caimán".

14. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

	2022	2021
Por recuperar:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	9,988	18,558
Retenciones de IVA	101,274	83,858
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (c))	111,716	94,047
	222,978	196,463
Por pagar :		
Impuesto al valor agregado (IVA)	77,009	77,132
Retenciones de IVA	6,864	1,527
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2,213	1,126
	86,086	79,785

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados integrales del año

El gasto por impuesto a la renta corriente y diferido presentados en el estado de resultados integrales de los años 2022 y 2021 se compone de la siguiente manera:

	2022	2021
Impuesto a la renta corriente (Véase literal (c))	52,597	78,146
Impuesto diferido (Véase literal (d))	70,974	26,048
	123,571	104,194

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que concilian la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2022 y 2021 fueron las siguientes:

	2022	2021
Utilidad antes de impuesto a la renta	226,708	414,016
Más (menos): Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	2,378	2,763
Amortización de pérdidas tributarias	(18,699)	(104,195)

	2022	2021
Utilidad gravable	210,387	312,584
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	52,597	78,146

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la determinación del saldo del impuesto a la renta a favor fue como sigue:

	2022	2021
Impuesto a la renta causado	52,597	78,146
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(70,266)	(70,214)
Crédito tributario de años anteriores	(94,047)	(101,979)
Saldo a favor del Fideicomiso	(111,716)	(94,047)

(d) Impuesto a la renta diferido

Al 31 diciembre de 2022 y 2021, la evolución del activo por impuesto diferido con (cargo)/abono a resultados es la siguiente:

	Estado de situación		Estado de resultados integrales	
	2022	2021	2022	2021
Diferencias temporarias:				
Pérdidas tributarias de años anteriores	-	70,974	(70,974)	(26,048)
Efecto en el impuesto diferido en resultados			(70,974)	(26,048)
Activo por impuesto diferido	-	70,974		

(e) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

(i) Situación fiscal

A partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad fiscal tras la pandemia covid-19 (29 de noviembre 2021), la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta, dentro del plazo de hasta cuatro años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración y hasta seis años cuando no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido objeto de fiscalización por las autoridades. Los años 2019 al 2022 inclusive, se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(ii) Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando:

a) La sociedad tenga socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea un residente fiscal ecuatoriano.

La tarifa del 28% se aplicará sobre toda la base imponible, cuando el porcentaje de participación de los accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa del 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

(iii) Dividendos distribuidos

Se considera como ingreso gravado, los dividendos o utilidades que se distribuyan, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente.

La retención aplicable corresponde al 25% sobre el 40% del dividendo efectivamente distribuido. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, la retención aplicable será del 35%. A partir del mes de diciembre 2021, el porcentaje de retención corresponde al 37%.

En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el dividendo distribuido formará parte de su renta global. La sociedad que distribuye los dividendos actuará como agente de retención.

(iv) Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador en un plazo de 180 días.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros:

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.

- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos, que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(v) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Para aquellos contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior (y locales bajo ciertas condiciones) en un monto acumulado superior a 3,000,000 dentro de un mismo periodo fiscal, deberán presentar a la Administración Tributaria un anexo con la información de dichas operaciones. Si tal monto es superior a los 15,000,000 deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el Informe Integral de Precios de Transferencia. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

(f) Reformas tributarias

El 10 de noviembre de 2022 fue publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 186, el Decreto Ejecutivo No. 586 mediante el cual se expidieron reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. Entre dichas reformas, se incluyeron modificaciones al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario. A continuación, se incluyen las principales reformas introducidas en el referido cuerpo legal:

- Impuesto a la renta (aplicable a partir del año 2023):
  Se elimina la disposición que facultada a la Administración Tributaria autorizar depreciaciones en porcentajes anuales mayores a los indicados en el Reglamento para la Aplicación de la LRT:

  - No será deducible para las personas naturales y/o entidades no financieras la pérdida o descuento generado en la venta de activos financieros correspondiente a créditos comerciales o cartera que se negocien fuera del mercado de valores o con partes relacionadas.

  - La sumatoria de gastos por regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas será deducible hasta un valor equivalente al 5% de los ingresos gravados en el respectivo ejercicio, salvo que apliquen los límites previstos en los siguientes casos:

    - Para los contribuyentes que se encuentren en el ciclo preoperativo del negocio, el límite aplicable a la sumatoria de este tipo de gastos corresponderá al 10% del total de los activos.

    - En el caso específico de contribuyentes que no se encuentren en las circunstancias descritas en el literal anterior, cuya única actividad sea prestar servicios técnicos a partes independientes, si el indicador de margen operativo, resultante de la utilidad operativa sobre las ventas operativas de la sociedad, es igual o superior al 7.5%, no habrá límite de

deducibilidad, caso contrario se aplicará el límite de deducibilidad que resulte del siguiente procedimiento:

i) Se multiplicarán las ventas operativas por el 7.5% y al resultado de esta operación se restará la utilidad operativa; y,
ii) El límite de deducibilidad será igual al valor acumulado anual de servicios y regalías incurridos con partes relacionadas menos el valor resultante del paso anterior.

En los casos anteriores, el contribuyente podrá solicitar un límite mayor de deducibilidad, mediante una consulta de valoración previa de operaciones entre partes relacionadas.

No habrá límites de deducibilidad a gastos por regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en los siguientes casos:

i) Operaciones con partes relacionadas residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador, siempre y cuando al sujeto pasivo que incurre en el costo o gasto le corresponda una tarifa efectiva impositiva igual o menor a la de su parte relacionada con la que realiza la operación;

ii) El total de operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas reportadas dentro de un ejercicio fiscal que no superen 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.

No será deducible el gasto en su totalidad, si el activo por el cual se están pagando regalías a partes relacionadas hubiere pertenecido a la sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador en los últimos 20 años.

- Impuestos diferidos: se agregan los siguientes conceptos para el reconocimiento del impuesto a la renta diferido:

  - El valor por deterioro de los créditos incobrables, que exceden los límites previstos en la normativa, serán no deducibles en el año en el que se los registra. Sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual deberá ser utilizado en el ejercicio fiscal en el cual se cumplan los plazos y condiciones previstos para su eliminación.

  - La diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites de deducibilidad previsto en la normativa, deberán ser considerados como no deducibles. Sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto el cual deberá ser utilizado a partir del ejercicio fiscal siguiente al que finalice la vida útil establecida financieramente". Se reconocerá el impuesto diferido sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.

- El plazo de conservación de los documentos que sustenten operaciones por las cuales la norma tributaria permita la amortización o depreciación, se contará a partir del periodo fiscal en el cual finalizó el uso de la deducibilidad del gasto. Se entenderá cumplida la obligación cuando el contribuyente haya conservado el sustento de manera física o electrónica.

- Se define el procedimiento de cálculo de la reducción de la tarifa de impuesto a la renta por el desarrollo de nuevas inversiones, cuando no sea posible mantener un centro de costos. Para la aplicación de la reducción especial de hasta los cinco puntos porcentuales (5%) del Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión, se utilizará la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades aplicable al ejercicio fiscal en el que se vaya a hacer uso del beneficio. Cuando la tarifa de impuesto a la renta que le corresponde aplicar al contribuyente sea superior a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades, la reducción especial se deberá aplicar sobre dicha tarifa. En el contrato de inversión se determinarán los puntos porcentuales de reducción a los que tendrá derecho el contribuyente, además de determinar la imposibilidad o no de mantener un centro de costos. En caso de determinarse la imposibilidad de mantener un centro de costos, el contribuyente podrá aplicar la tarifa de impuesto a la renta reducida sobre la totalidad de la base imponible. La reducción de todos los beneficios tributarios acumulados durante el periodo de la inversión no excederá en ningún caso el monto de la inversión o el plazo del beneficio estipulado en el contrato de inversión y/o su adeuda, lo que suceda primero.

- Impuesto a la Salida de Divisas:
  El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 643 del 10 de enero del 2023, estableció la reducción progresiva de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) como sigue: a partir del 1ro de febrero del 2023 la tarifa será del 3.75%, a partir del 1ro de julio de 2023 la tarifa será del 3.5% y a partir del 31 de diciembre del 2023 la tarifa será del 2%.

15. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el aporte patrimonial del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes transferidos a título del Fideicomiso Mercantil:

(i) Aporte inicial de 1,000 del año 2008
(ii) Aporte de 300,000 del año 2010
(iii) Aporte de 499,000 del año 2017
(iv) Aporte de 150,000 del año 2018
(v) Aporte de 75,000 del año 2021

16. INGRESOS PROVENIENTES DE ACUERDOS CON CLIENTES

Durante los años 2022 y 2021, los ingresos procedentes de acuerdos con clientes se formaban de la siguiente manera:

	2022	2021
Tipo de ingreso		
Arrendamiento	826,727	881,276
Venta de inmuebles	368,460	800,000
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	**1,195,187**	**1,681,276**
Momento de reconocimiento del ingreso		
A lo largo del tiempo	826,727	881,276
En un momento determinado	368,460	800,000
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	**1,195,187**	**1,681,276**

17. COSTOS Y GASTOS

Durante los años 2022 y 2021, los costos y gastos se formaban de la siguiente manera:

Costo de ventas de inmuebles

	2022	2021
Terrenos urbanizados	22,770	48,009
Obras de infraestructura	114,693	241,825
	137,463	289,834

Gastos administrativos

	2022	2021
Honorarios y servicios prestados	215,614	234,829
Servicios terceros	73,321	149,461
Suministros y materiales	6,144	43,958
Depreciación (Véase Nota 12)	84,251	84,251
Impuestos y contribuciones	74,833	97,721
Mantenimiento	16,891	15,831
Servicios básicos	3,409	2,751
	474,463	628,802

18. COSTOS FINANCIEROS

Durante los años 2022 y 2021, los costos financieros se formaban de la siguiente manera:

	2022	2021
Intereses (Véase Nota 10(a))	365,112	358,983
Gastos bancarios	343	294
	365,455	359,277

19. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

Riesgo de mercado por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone 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 de interés del 10.8% anual (2021: 5%) con su parte relacionada.

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

Riesgo de crédito

El riesgo crédito es 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 los deudores comerciales, 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 una institución financiera, la cual 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 récord crediticio y su capacidad financiera.

Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (otras cuentas por pagar y cuentas por pagar con partes relacionadas) 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

20. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital del Fideicomiso, el capital incluye el aporte patrimonial y resultados acumulados. El objetivo principal de la gestión del capital del Fideicomiso es maximizar el valor para los beneficiarios.

El Fideicomiso gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, el Fideicomiso puede modificar los pagos a los beneficiarios y cuentas por pagar con partes relacionadas. El Fideicomiso monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

	2022	**2021**
Cuentas por pagar relacionadas, y otras cuentas por pagar	9,778,859	9,413,645
(-) Efectivo en caja y bancos	(822,777)	(116,393)
Deuda neta	8,956,082	9,297,252
Total patrimonio	999,779	896,642
Total deuda neta y patrimonio	9,955,861	10,193,894
Ratio de endeudamiento	90%	91%

21. RECLASIFICACIONES

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2021 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.