

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023
junto con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023
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

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 2023, 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 información sobre las políticas contables materiales.

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 2023, 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 2023. 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.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Valuación del inventario

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso presenta como parte de inventarios propiedades en urbanizaciones y un edificio disponible para la venta por US\$ 4,456,805 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 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, 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 estén libres 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.

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 materiales 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.

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.



Ernst & Young
RNAE No. 462



Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
28 de marzo de 2024

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2023	2022
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	8	415,668	822,777
Deudores comerciales	9	123,142	161,169
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(a)	622,494	607,120
Impuestos por recuperar	14(a)	230,564	222,978
Inventarios	11	4,456,805	4,663,879
Otros activos		1	1,515
Total activo corriente		5,848,674	6,479,438
Activo no corriente:			
Deudores comerciales	9	56,890	99,423
Propiedades de inversión	12	4,141,520	4,285,863
Activo por impuesto diferido	14(d)	136,870	-
Total activo no corriente		4,335,280	4,385,286
Total activo		10,183,954	10,864,724



Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Karina Ampuero Avila
Contadora

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 2023 y 2022

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2023	2022
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	3,021,520	781,039
Otras cuentas por pagar	13	244,197	115,169
Impuestos por pagar	14(a)	21,757	86,086
Total pasivo corriente		3,287,474	982,294
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	6,406,525	8,882,651
Total pasivo no corriente		6,406,525	8,882,651
Total pasivo		9,693,999	9,864,945
Patrimonio:			
Aporte del constituyente	15	1,025,000	1,025,000
Resultados acumulados		(535,045)	(25,221)
Total patrimonio		489,955	999,779
Total pasivo y patrimonio		10,183,954	10,864,724


Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Karina Ampuero Avila
Contadora

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 2023 y 2022
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2023	2022
Ingresos:			
Ingresos provenientes de acuerdos con clientes	16	1,036,019	1,195,187
Ingresos financieros		16,047	8,902
		<u>1,052,066</u>	<u>1,204,089</u>
Costos y gastos:			
Costo de venta de inmuebles	17	(32,013)	(137,463)
Gastos administrativos	17	(695,294)	(474,463)
Costos financieros	18	(874,061)	(365,455)
Total costos y gastos		<u>(1,601,368)</u>	<u>(977,381)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		<u>(549,302)</u>	<u>226,708</u>
Impuesto a la renta corriente	14(b)	-	(52,597)
Impuesto a la renta diferido	14(b)	136,870	(70,974)
(Pérdida) utilidad neta		<u>(412,432)</u>	<u>103,137</u>

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Karyne Ampuero Avila
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Aporte del constituyente</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	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
Menos:			
Corrección de error en depreciación acumulada (Véase Nota 12)	-	(97,392)	(97,392)
Pérdida neta	-	(412,432)	(412,432)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>1,025,000</u>	<u>(535,045)</u>	<u>489,955</u>



Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Karina Ampuero Avila
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(549,302)	226,708
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	84,102	84,251
Costos financieros	873,796	365,112
Cesión de terrenos al Municipio	137,911	-
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar relacionadas y deudores comerciales	65,186	(34,525)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	67,802	(8,846)
Disminución en inventarios	32,013	137,463
Disminución en otros activos	1,514	84
Aumento en cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar	59,225	102
(Disminución) aumento en impuestos por pagar	(64,330)	6,301
	<u>707,917</u>	<u>776,650</u>
Impuesto a la renta pagado	(75,388)	(70,266)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>632,529</u>	<u>706,384</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de intereses a parte relacionada	(1,039,638)	-
(Disminución) aumento neto en efectivo en bancos	(407,109)	706,384
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	822,777	116,393
Saldo al final del año	<u>415,668</u>	<u>822,777</u>


Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Karyna Ampuero Avila
Contadora

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 2023 y 2022

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 realizó cambio de Fiduciaria conforme a reforma al contrato de constitución del Fideicomiso mediante escritura pública con fecha 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 fideicomitados, 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 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 Rodrigo Chávez – Parque Empresarial Colón – Edificio Pacífica Center Piso 8 Oficina 801.

Los estados financieros del Fideicomiso para el período terminado al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados y autorizados por la Administración del mismo para su emisión el 27 de marzo de 2024 y serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación. La Administración considera que serán aprobados sin modificaciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS 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 2023.

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 en bancos-

Incluye todos los saldos mantenidos en 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 de la Compañía se clasifican al momento del reconocimiento inicial al:

- Costo amortizado
- 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.

Medición posterior

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

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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 y préstamos y cuentas a pagar.

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.

(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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **Consideración variable**

Los acuerdos con clientes no establecen 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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

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 existan 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 externa en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aún 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES

Nuevas normas e interpretaciones

Ciertas normas y modificaciones fueron efectivas para los periodos anuales que iniciaron a partir del 1 de enero de 2023, sin embargo, estas nuevas normas y modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Normas y modificaciones	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto Diferido: Reforma Fiscal Internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores: Definición de estimaciones contables	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF: Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto Diferido: Activos y pasivos que surgen de una transacción única	1 de enero de 2023

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 2023. En este sentido, el Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas, interpretaciones y modificaciones	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una transacción de venta con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros: i) Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y ii) Pasivos no corrientes con covenants	1 de enero de 2024
Modificaciones a la NIC 7 Estados de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Acuerdos de financiamiento con proveedores	1 de enero de 2024
Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto	Por definirse por parte de IASB

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

En junio de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB por sus siglas en inglés) publicó sus dos primeras normas de revelaciones de sostenibilidad:

Notas a los estados financieros (continuación)

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha efectiva de vigencia
NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera	1 de enero de 2024
NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima	1 de enero de 2024

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se formaban de la siguiente manera:

	2023		2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo en bancos	415,668	-	822,777	-
Deudores comerciales	123,142	56,890	161,169	99,423
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	622,494	-	607,120	-
Total activos financieros	1,161,304	56,890	1,591,066	99,423
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3,021,520	6,406,525	781,039	8,882,651
Otras cuentas por pagar	244,197	-	115,169	-
Total pasivos financieros	3,265,717	6,406,525	896,208	8,882,651

El efectivo en bancos, deudores comerciales, 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 EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo mantenido en bancos locales es de libre disponibilidad y no genera intereses.

9. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	2023	2022
Clientes (1)	193,633	260,592
Menos- Provisión por pérdidas crediticias esperadas	(13,601)	-
	180,032	260,592
Corto plazo	123,142	161,169
Largo plazo	56,890	99,423
	180,032	260,592

Notas a los estados financieros (continuación)

- (1) Al 31 de diciembre de 2023, incluye principalmente 148,027 (2022: 167,973) 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 2023 y 2022, la apertura por vencimiento del saldo de deudores comerciales es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vencidos:		
De 1 a 30 días	7,675	12,289
De 31 a 60 días	7,675	-
De 61 a 90 días	7,675	6,762
De 91 a 180 días	7,675	13,524
De 181 a 360 días	162	8,751
Más de 360 días	<u>162,771</u>	<u>219,266</u>
Total	<u>193,633</u>	<u>260,592</u>

A continuación, se presenta el movimiento de la provisión por pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio	-	137
Menos-		
Provisión	13,601	-
Bajas	-	(137)
Saldo al final	<u>13,601</u>	<u>-</u>

10. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

		Naturaleza de la relación	País	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Por cobrar:					
Holcim Ecuador S. A.	(1)	Comercial	Ecuador	615,296	607,120
Construmercado S. A.	(1)	Comercial	Ecuador	<u>7,198</u>	<u>-</u>
				<u>622,494</u>	<u>607,120</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

		Naturaleza de la relación	País	2023	2022
Por pagar corto plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(2)	Comercial	Ecuador	<u>3,021,520</u>	<u>781,039</u>
Por pagar largo plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(3)	Comercial	Ecuador	<u>6,406,525</u>	<u>8,882,651</u>

- (1) Corresponde a cartera por servicios de arrendamiento de instalaciones y oficinas del edificio "El Caimán".
- (2) Al 31 de diciembre de 2023, el saldo se compone de 2,504,853 por la deuda a largo plazo (Véase numeral (3)) y 516,667 de pasivos diferidos por anticipos de arriendo recibidos (en 2022 era de 212,706 y 568,333 respectivamente).
- (3) Corresponde a un 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. (5% anual fue la tasa en el año 2022 antes de la renegociación)

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

Transacciones

Durante los años 2023 y 2022, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas:

	Ingresos por arriendos	Gastos de adminis- tración	Pago de intereses	Gasto de intereses
<u>Año 2023</u>				
Holcim Ecuador S. A.	701,525	-	1,039,628	873,796
Espinari S. A.	-	50,000	-	-
Construmercado S. A.	90,360	-	-	-
	<u>791,885</u>	<u>50,000</u>	<u>1,039,628</u>	<u>873,796</u>
<u>Año 2022</u>				
Holcim Ecuador S. A.	694,897	-	-	365,112
Espinari S. A.	-	50,000	-	-
Construmercado S. A.	95,931	-	-	-
	<u>790,828</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>365,112</u>

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 2023 y 2022 en transacciones no habituales o relevantes.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos e infraestructura:		
Urbanización San Eduardo I (1) y (3)	3,088,185	3,088,185
Urbanización San Eduardo II (2)	33,934	203,858
Edificio:		
Edificio "El Caimán" (4)	1,334,686	1,371,836
	<u>4,456,805</u>	<u>4,663,879</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye terrenos por 1,721,354 e infraestructura por 1,366,831.

(2) Incluye terrenos por 4,325 e infraestructura por 29,609 (en 2022 incluye 89,766 y 114,092 respectivamente). Durante el año 2023, el Fideicomiso cedió a título gratuito terrenos al Municipio de Guayaquil ubicados en la Manzana 305 solar 28 y Manzana 300 solar 19 con un costo de 137,911 (Véase Nota 17).

(3) El 22 de diciembre de 2023, el Fideicomiso firmó una promesa de compraventa de terreno a favor de la inmobiliaria Galilea por 1,778,400 correspondiente a la Manzana 20 Solar 8 de Urbanización San Eduardo I, cuyo costo en libros asciende a 350,000.

(4) Durante el año 2023, se reclasificó de propiedades de inversión un saldo de depreciación acumulada por 37,150.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos	1,779,234	1,779,234
Infraestructura (1)	316,919	316,919
Edificio (1)	3,229,829	3,263,723
	5,325,982	5,359,876
Menos- Depreciación	<u>(1,184,462)</u>	<u>(1,074,013)</u>
	<u>4,141,520</u>	<u>4,285,863</u>

(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.

Durante los años 2023 y 2022, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Terreno</u>	<u>Infraes- tructura</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo al 31 de diciembre 2021 y 2022	1,779,234	316,919	3,263,723	5,359,876
Bajas y/o retiros	-	-	(33,894)	(33,894)
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>1,779,234</u>	<u>316,919</u>	<u>3,229,829</u>	<u>5,325,982</u>
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre 2021	-	-	(989,762)	(989,762)
Depreciación del período	-	-	(84,251)	(84,251)
Saldo al 31 de diciembre 2022	-	-	(1,074,013)	(1,074,013)
Depreciación del período	-	(8,181)	(75,921)	(84,102)
Bajas y/o retiros	-	-	33,895	33,895
Ajuste (1)	-	(97,392)	-	(97,392)
Reclasificación (Véase Nota 11)	-	-	37,150	37,150
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>-</u>	<u>(105,573)</u>	<u>(1,078,889)</u>	<u>(1,184,462)</u>
Valor neto en libros	<u>1,779,234</u>	<u>211,346</u>	<u>2,150,940</u>	<u>4,141,520</u>

(1) Corresponde a corrección de error identificado durante el año 2023 en activos no depreciados.

El Fideicomiso no tiene restricciones con respecto a la materialización de sus propiedades de inversión ni tiene obligación contractual alguna que le exija comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión o realizar reparaciones, mantenimiento y mejoras.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anticipos de clientes (1)	242,972	115,169
Provisiones	1,225	-
	<u>244,197</u>	<u>115,169</u>

(1) Corresponde a valores recibidos de potenciales compradores bajo contratos de promesa de compraventa por solares en las urbanizaciones San Eduardo I y San Eduardo II.

14. IMPUESTOS POR COBRAR E IMPUESTOS POR PAGAR

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Por recuperar:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	2,161	9,988
Retenciones de IVA	41,298	101,274
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (c))	187,105	111,716
	<u>230,564</u>	<u>222,978</u>
Por pagar:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	1,783	77,009
Retenciones de IVA	1,369	6,864
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	18,605	2,213
	<u>21,757</u>	<u>86,086</u>

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

El (ingreso) gasto por impuesto a la renta corriente y diferido presentados en el estado de resultados integrales de los años 2023 y 2022 se compone de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la renta corriente (Véase literal (c))	-	52,597
Impuesto diferido (Véase literal (d))	(136,870)	70,974
	<u>(136,870)</u>	<u>123,571</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que concilian la (pérdida) utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2023 y 2022 fueron las siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(549,302)	226,708
Más (menos): Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	1,822	2,378
Amortización de pérdidas tributarias	-	(18,699)
Base gravable	(547,480)	210,387
Tasa de impuesto a la renta	-	25%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>52,597</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la determinación del saldo del impuesto a la renta a favor fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la renta causado	-	52,597
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(75,388)	(70,266)
Crédito tributario de años anteriores	<u>(111,717)</u>	<u>(94,047)</u>
Saldo a favor	<u>(187,105)</u>	<u>(111,716)</u>

(d) Impuesto a la renta diferido

Al 31 diciembre de 2023 y 2022, la evolución del activo por impuesto diferido con (cargo)/abono a resultados es la siguiente:

	<u>Estado de situación</u>		<u>Estado de resultados</u> <u>integrales</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Diferencias temporarias:</i>				
Pérdidas tributarias de años anteriores	<u>136,870</u>	<u>-</u>	<u>(136,870)</u>	<u>70,974</u>
Efecto en el impuesto diferido en resultados			<u>(136,870)</u>	<u>70,974</u>
Activo por impuesto diferido	<u>136,870</u>	<u>-</u>		

(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 hubiera declarado todo o parte del impuesto. Respecto a los ejercicios fiscales anteriores a la vigencia de la Ley antes mencionada, la facultad determinadora de la Administración Tributaria corresponde a tres años 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 2020 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,

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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, partícipes, 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 20 de enero de 2023 fue publicado en el Suplemento del R.O. 234, la Ley Orgánica para Impulsar la Economía Violeta, en la cual se establece una deducción adicional de hasta 140% de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al IESS y conforme las condiciones establecidas en la Ley, por la creación de nuevas plazas de trabajo destinadas a la contratación de mujeres, en función del tiempo de permanencia de la trabajadora en la plaza de trabajo.

El 20 de diciembre de 2023 fue publicado en el Suplemento del R.O. 461, la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, mediante la cual se incluyeron nuevas disposiciones y reformas a varios cuerpos normativos. Entre dichas reformas, se incluyeron modificaciones a la Ley de Régimen Tributario Interno. A continuación, se incluyen las principales reformas introducidas en el referido cuerpo legal:

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.-

- Se establece una exoneración del Impuesto a la Renta por 10 años para nuevas inversiones en proyectos enfocados en la generación de energías renovables no convencionales y la producción, industrialización, transporte, abastecimiento y comercialización de gas natural o hidrógeno verde.
- Se establece una exoneración del Impuesto a la Renta por 7 años para nuevas inversiones en proyectos enfocados en turismo de al menos 100,000 y que el 10% de los mismos se destinen al turismo rural.
- Se otorga estabilidad tributaria respecto al régimen de Impuesto a la Renta por un plazo de 5 años, para los contribuyentes que incrementen la tarifa de Impuesto a la Renta que le corresponda en 2% durante la vigencia de esta figura.
- Reducción del 8% o 10% para los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas de atención a las personas con discapacidad.
- Las sociedades consideradas como grandes contribuyentes por el SRI deberán hacer una auto retención del Impuesto a la Renta de forma mensual sobre el total de sus ingresos gravados (excluyendo los que hayan sido objeto de retención). El porcentaje de auto retención será el que establezca el SRI en función de la tasa impositiva efectiva y constituirá crédito tributario. Los grandes contribuyentes no serán sujetas de retención en la fuente del impuesto a la renta por ningún agente

Notas a los estados financieros (continuación)

de retención, excepto en los pagos realizados por los organismos públicos y entidades del Estado, de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales, cantonales, metropolitanos y provinciales, incluidos sus órganos desconcentrados y sus empresas públicas y las entidades de la seguridad social.

- Se establecen las siguientes deducciones adicionales de los gastos de sueldos y salarios sobre los que se aporte a la seguridad social:
 - Deducción adicional del 50% por el incremento neto de nuevas plazas de trabajo para jóvenes entre los 18 y 29 años, así como para personas obligadas a pagar pensiones alimenticias.
 - Deducción adicional del 75% si las nuevas plazas de trabajo son de jóvenes entre los 18 y 29 años graduados o egresados de universidades públicas e institutos superiores técnicos, tecnológicos, pedagógicos, de artes y conservatorios superiores o de instituciones educativas públicas, municipales o fiscomisionales.
 - Deducción adicional del 75% para contribuyentes que generen incremento neto de plazas de trabajo para el sector de construcción y agricultura.
 - Deducción adicional del 75% por el incremento neto de plazas de trabajo para personas que hayan cumplido con una pena privativa de libertad superior a un año, o a sus cónyuges o parejas en unión de hecho.
 - Deducción adicional del 50% si las nuevas plazas de trabajo están destinadas a personas que hubiesen estado privadas de la libertad sin sentencia condenatoria ejecutoriada.

- Con respecto a las operaciones con partes relacionadas, se eliminan la exención para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia.
- La producción y/o comercialización de sustancias minerales que provengan de una concesión minera estarán sujetas a una retención del Impuesto a la Renta de hasta un máximo del 10% del monto bruto de cada transacción. La retención se podrá extender mediante reglamento a la producción y/o comercialización de otros bienes de explotación que requieran permisos especiales.
- Si el avalúo de los vehículos supera los 35,000, no aplicará la deducción de gastos por depreciación, arrendamiento mercantil, intereses ni tributos a la propiedad. Excepto que se trate de vehículos blindados, vehículos 100% eléctricos o de otras tecnologías de cero emisiones para transporte público, transporte comercial y de cuenta propia y aquellos que tengan derecho a exoneración o rebaja del pago del impuesto anual a la propiedad de vehículos motorizados.
- Se establece la devolución del IVA a las personas naturales y las sociedades que hubiesen pagado dicho impuesto por la renta de vehículos 100% eléctricos o de otras tecnologías de cero emisiones para el servicio de transporte público, comercial y de cuenta propia.
- Para que el costo o gasto de más de 500 (antes 1,000) sea deducible para el Impuesto a la Renta y el correspondiente IVA pueda ser utilizado como crédito tributario, se requiere la utilización del sistema financiero (giros, transferencias, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico).

Reformas al Código Tributario:

- Los sujetos pasivos podrán acceder a una remisión del 75% de intereses y multas, sin que se generen recargos, siempre que realice el pago de la totalidad de la obligación determinada dentro de los siete (7) días siguientes contados a partir de la notificación del acto determinativo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Disposición transitoria (modificada mediante R.O. 475 del 11 de enero de 2024):

- Primera.- Los contribuyentes que paguen total o parcialmente las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, y que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre del 2023, gozarán de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos respecto del capital pagado. Para el efecto, el pago deberá realizarse hasta el 31 de julio de 2024. Asimismo, expresamente se excluye de la remisión prevista en esta disposición al impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2023.

Proyecto de Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, La Crisis Social y Económica:

El 6 de febrero de 2024 la Asamblea Nacional notificó al Presidente de la República con la aprobación en el segundo debate, del Proyecto de Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, La Crisis Social y Económica.

Mediante suplemento N°16 del Registro Oficial del martes 12 de marzo de 2024, se emitió la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica que considera principalmente:

1. Contribución temporal de seguridad (CTS) por los ejercicios fiscales 2024 y 2025, siendo los sujetos pasivos de esta contribución las sociedades y los residentes fiscales en el Ecuador, que obtuvieron ingresos gravados durante el ejercicio fiscal 2022, la tarifa de esta contribución es del 3.25% y la base imponible serán las utilidades gravadas con el impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022. El pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de 2024 y 2025.
2. Contribución temporal sobre las utilidades de los bancos y cooperativas de ahorro y crédito.
3. La tarifa del Impuesto al Valor Agregado será del 5% en las transferencias locales de materiales de construcción.
4. La tarifa del Impuesto al Valor Agregado será del 13%, el mismo que puede incrementarse hasta el 15% previo dictamen favorable de Ministerio de Finanzas Públicas del Ecuador.
5. La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas será del 5%

15. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, 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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos procedentes de acuerdos con clientes se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tipo de ingreso		
Arrendamiento	994,019	826,727
Venta de inmuebles	42,000	368,460
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	<u>1,036,019</u>	<u>1,195,187</u>
Momento de reconocimiento del ingreso		
A lo largo del tiempo	994,019	826,727
En un momento determinado	42,000	368,460
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	<u>1,036,019</u>	<u>1,195,187</u>

17. COSTOS Y GASTOS

Durante los años 2023 y 2022, los costos y gastos se formaban de la siguiente manera:

Costo de ventas de inmuebles

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos urbanizados	4,080	22,770
Obras de infraestructura	27,933	114,693
	<u>32,013</u>	<u>137,463</u>

Gastos administrativos

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorarios y servicios prestados	208,027	215,614
Gastos por baja de activos (1)	137,911	-
Servicios terceros	128,749	73,321
Impuestos y contribuciones	98,442	74,833
Depreciación (Véase Nota 12)	84,102	84,251
Mantenimiento	14,646	16,891
Provisión incobrable (Véase Nota 9)	13,601	-
Suministros y materiales	5,207	6,144
Servicios básicos	4,609	3,409
	<u>695,294</u>	<u>474,463</u>

(1) Corresponde a terrenos cedidos al Municipio de Guayaquil ubicados en la Manzana 305 solar 28 y Manzana 300 solar 19 de San Eduardo II.

18. COSTOS FINANCIEROS

Durante los años 2023 y 2022, los costos financieros se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses (Véase Nota 10(a))	873,796	365,112
Gastos bancarios	265	343
	<u>874,061</u>	<u>365,455</u>

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 del 10.8% anual 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 las cuentas de deudores comerciales, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito. La calidad crediticia de un cliente se evalúa en función de un esquema de calificación crediticia extenso, y los límites de crédito individuales se definen de acuerdo con esta evaluación. La cuenta de deudores comerciales y los activos contractuales se monitorean regularmente, y cualquier venta a algún cliente importante por lo general se cubre con cartas de crédito de bancos y otras instituciones financieras con buena reputación, así como recepción de hipotecas abiertas que incluyen la opción de recuperar el bien en caso de no pago.

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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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. El Fideicomiso monitorea la estructura de capital utilizando una ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar relacionadas, y otras cuentas por pagar	9,672,242	9,778,859
(-) Efectivo en bancos	(415,668)	(822,777)
Deuda neta	9,256,574	8,956,082
Total patrimonio	489,955	999,779
Total deuda neta y patrimonio	9,746,529	9,955,861
Ratio de endeudamiento	95%	90%

21. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido 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 2023, excepto por mediante suplemento N°16 del Registro Oficial del martes 12 de marzo de 2024 se emitió y entro en vigencia la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica. Con el decreto ejecutivo N°198 del 15 de marzo de 2024 se decretó aplicar la tarifa general del 15% del impuesto al valor agregado desde el 1 de abril de 2024.