

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2024
junto con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2024
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 2024, 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 2024, 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 las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

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 2024. 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)

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros que tiene relación con estos asuntos. Consecuentemente, nuestra auditoría incluye la realización de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos desarrollados para cubrir los asuntos que se describen a continuación proporcionan la base para nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Valuación del inventario

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso presenta como parte de inventarios propiedades en urbanizaciones y un edificio disponible para la venta por US\$ 4,106,805 que representan el 44% 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.
- 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 de Contabilidad NIIF emitidas por el IASB y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir que la preparación de los 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

Informe de los auditores independientes (continuación)

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.

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.

Informe de los auditores independientes (continuación)

- 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.

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 2025

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2024	2023
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	8	469,766	415,668
Deudores comerciales	9	113,970	123,142
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(a)	26,597	622,494
Impuestos por recuperar	14(a)	135,353	230,564
Inventarios	11	4,106,805	4,456,805
Otros activos		49,675	1
Total activo corriente		4,902,166	5,848,674
Activo no corriente:			
Deudores comerciales	9	11,723	56,890
Propiedades de inversión	12	4,050,076	4,141,520
Activo por impuesto diferido	14(d)	64,168	136,870
Total activo no corriente		4,125,967	4,335,280
Total activo		9,028,133	10,183,954

RAFAEL
RAMON
SANDOVAL
VELA

Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON
SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.03.28
15:27:36 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA
AMPUERO AVILA

Firmado digitalmente por
KARYNA CECILIA AMPUERO
AVILA
Fecha: 2025.03.28 15:24:05
-05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2024	2023
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	2,787,309	3,021,520
Otras cuentas por pagar	13	62,314	244,197
Impuestos por pagar	14(a)	12,839	21,757
Total pasivo corriente		2,862,462	3,287,474
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	4,816,998	6,406,525
Total pasivo no corriente		4,816,998	6,406,525
Total pasivo		7,679,460	9,693,999
Patrimonio:			
Aporte del constituyente	15	1,025,000	1,025,000
Resultados acumulados		323,673	(535,045)
Total patrimonio		1,348,673	489,955
Total pasivo y patrimonio		9,028,133	10,183,954

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.03.28 15:27:45 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por
KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2025.03.28 15:24:25 -05'00'

Karyna 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 2024 y 2023
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2024	2023
Ingresos:			
Ingresos provenientes de acuerdos con clientes	16	2,636,022	1,036,019
Ingresos financieros		4,637	16,047
		<u>2,640,659</u>	<u>1,052,066</u>
Costos y gastos:			
Costo de venta de inmuebles	17	(350,000)	(32,013)
Gastos administrativos	17	(494,670)	(695,294)
Costos financieros	18	(646,462)	(874,061)
Total costos y gastos		<u>(1,491,132)</u>	<u>(1,601,368)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		1,149,527	(549,302)
Impuesto a la renta corriente	14(b)	(218,107)	-
Impuesto a la renta diferido	14(b)	(72,702)	136,870
Utilidad (pérdida) neta		<u>858,718</u>	<u>(412,432)</u>

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.03.28 15:27:54 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2025.03.28 15:24:42 -05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Aporte del constituyente	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2023	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	1,025,000	(535,045)	489,955
Más- Utilidad neta	-	858,718	858,718
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,025,000	323,673	1,348,673

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL
RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.03.28 15:28:03 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por
KARYNA CECILIA AMPUERO
AVILA
Fecha: 2025.03.28 15:25:00
-05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	1,149,527	(549,302)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	91,444	84,102
Costos financieros	646,263	873,796
Cesión de terrenos al Municipio	-	137,911
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores comerciales	650,236	65,186
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar	(39,154)	67,802
Disminución en inventarios	350,000	32,013
(Aumento) disminución en otros activos	(49,674)	1,514
(Disminución) aumento en cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar	(181,884)	59,225
(Disminución) en impuestos por pagar	(8,918)	(64,330)
	2,607,840	707,917
Impuesto a la renta pagado	(83,742)	(75,388)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	2,524,098	632,529
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a parte relacionada	(2,470,000)	(1,039,638)
Aumento (disminución) neta en efectivo en bancos	54,098	(407,109)
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	415,668	822,777
Saldo al final del año	469,766	415,668

RAFAEL RAMON
SANDOVAL VELA

Firmado digitalmente por RAFAEL
RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.03.28 15:28:12 -05'00'

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA
AMPUERO AVILA

Firmado digitalmente por KARYNA
CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2025.03.28 15:25:21 -05'00'

Karyna Ampuero Ávila
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
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 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 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 2024 fueron aprobados y autorizados por la Administración del mismo para su emisión el ____ de marzo de 2025 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 las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

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 MATERIALES

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 del Fideicomiso 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)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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/o 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) **Capital social**

Las acciones emitidas se clasifican como patrimonio y se reconocen al costo.

- 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:

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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. 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 modificaciones fueron efectivas para los periodos anuales que iniciaron a partir del 1 de enero de 2024, sin embargo, estas nuevas normas y modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Normas y modificaciones	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a la NIFF 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

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 y modificaciones emitidas pero que aún no entran en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros del Fideicomiso. En este sentido, el Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificaciones según corresponda, cuando estas entren en vigencia.

Notas a los estados financieros (continuación)

Normas, interpretaciones y modificaciones	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a la NIC 21: Ausencia de convertibilidad	1 de enero de 2025
Mejoras anuales a las Normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11: NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7	1 de enero de 2026
Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y medición de instrumentos financieros	1 de enero de 2026
NIIF 18 Presentación e Información a revelar en los estados financieros que reemplaza a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. (1)	1 de enero de 2027
NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar	1 de enero de 2027

- (1) Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, la nueva norma introduce nuevos requerimientos en la presentación de información dentro del estado de resultados relacionados con: i) inclusión de totales y subtotales específicos, ii) inclusión de medidas de desempeño definidas por la administración dentro de los estados financieros y iii) nuevos requisitos para agregar y desagregar la naturaleza de los gastos para las partidas presentadas por función en la categoría operativa del estado de resultados. De conformidad con la nueva NIIF 18 se deberán clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas. Adicionalmente, se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La Administración está evaluando las implicaciones detalladas de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros y notas del Fideicomiso.

El Fideicomiso aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor obligatoria del 1 de enero de 2027. Se requiere la aplicación retrospectiva, por lo que la información comparativa para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2026 se reexpresará de conformidad con la NIIF 18.

La Administración estima que, dadas sus operaciones, las mismas no tendrán un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso, excepto por la NIIF 18.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se formaban de la siguiente manera:

	2024		2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo en bancos	469,766	-	415,668	-
Deudores comerciales	113,970	11,723	123,142	56,890
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	26,597	-	622,494	-
Total activos financieros	610,333	11,723	1,161,304	56,890

Notas a los estados financieros (continuación)

	2024		2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,787,309	4,816,998	3,021,520	6,406,525
Otras cuentas por pagar	62,314	-	244,197	-
Total pasivos financieros	2,849,623	4,816,998	3,265,717	6,406,525

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 2024 y 2023, el efectivo mantenido en bancos locales es de libre disponibilidad y no genera intereses.

9. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	2024	2023
Clientes (1)	125,693	193,633
Menos- Provisión por pérdidas crediticias esperadas	-	(13,601)
	125,693	180,032
Corto plazo	113,970	123,142
Largo plazo	11,723	56,890
	125,693	180,032

- (1) Al 31 de diciembre de 2024, incluye principalmente 116,964 (2023: 148,027) 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 2024 y 2023, la apertura por vencimiento del saldo de deudores comerciales es como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vencidos:		
De 1 a 30 días	7,586	7,675
De 31 a 60 días	-	7,675
De 61 a 90 días	-	7,675
De 91 a 180 días	-	7,675
De 181 a 360 días	-	162
Más de 360 días	118,107	162,771
Total	<u>125,693</u>	<u>193,633</u>

A continuación, se presenta el movimiento de la provisión por pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al inicio	13,601	-
Más (menos):		
Provisión	-	13,601
Bajas	(13,601)	-
Saldo al final	<u>-</u>	<u>13,601</u>

10. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

		Naturaleza de la relación	País	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Por cobrar:					
Holcim Ecuador S. A.	(1)	Comercial	Ecuador	2,910	615,296
Construmercado S. A.	(1)	Comercial	Ecuador	23,687	7,198
				<u>26,597</u>	<u>622,494</u>
Por pagar corto plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(2)	Comercial	Ecuador	<u>2,787,309</u>	<u>3,021,520</u>
Por pagar largo plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(3)	Comercial	Ecuador	<u>4,816,998</u>	<u>6,406,525</u>

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

(2) Al 31 de diciembre de 2024, el saldo se compone de 2.270.642 por la deuda (Véase numeral (3)) y 516.667 de pasivos diferidos por anticipos de arriendo recibidos (en 2023 era de 2,504,853 y 516,667 respectivamente).

Notas a los estados financieros (continuación)

- (3) Corresponde a un préstamo renegociado por el Fideicomiso en diciembre de 2022, 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 2024 y 2023, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas:

	Ingresos por arriendos	Gastos de adminis- tración	Pago de intereses	Gasto de intereses	Pago de capital
<u>Año 2024</u>					
Holcim Ecuador S. A.	648,651	-	229,808	646,263	2,240,192
Espinari S. A.	-	50,000	-	-	-
Construmercado S. A.	97,480	-	-	-	-
	<u>746,131</u>	<u>50,000</u>	<u>229,808</u>	<u>646,263</u>	<u>2,240,192</u>
<u>Año 2023</u>					
Holcim Ecuador S. A.	701,525	-	1,039,628	873,796	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>873,796</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 2024 y 2023 en transacciones no habituales o relevantes.

11. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terrenos e infraestructura:		
Urbanización San Eduardo I (1)	2,738,185	3,088,185
Urbanización San Eduardo II (2)	33,934	33,934
Edificio:		
Edificio "El Caimán"	1,334,686	1,334,686
	<u>4,106,805</u>	<u>4,456,805</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 incluye terrenos por 1,375,679 e infraestructura por 1,362,506.

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. La transferencia de control se realizó el 29 de enero de 2024, año en que se reconoció la venta. (Véase Nota 16)

- (2) Incluye terrenos por 4,325 e infraestructura por 29,609. 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).

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	2024	2023
Terrenos	1,779,234	1,779,234
Infraestructura (1)	316,919	316,919
Edificio (1)	3,229,829	3,229,829
	5,325,982	5,325,982
Menos- Depreciación acumulada	(1,275,906)	(1,184,462)
	4,050,076	4,141,520

- (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 2024 y 2023, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

	Terreno	Infraestructura	Edificio	Total
Costo:				
Saldo al 31 de diciembre 2024 y 2023	1,779,234	316,919	3,229,829	5,325,982
Depreciación acumulada:				
Saldo al 1 de enero 2023	-	-	(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	-	-	37,150	37,150
Saldo al 31 de diciembre 2023	-	(105,573)	(1,078,889)	(1,184,462)
Depreciación del período	-	(8,181)	(83,263)	(91,444)
Saldo al 31 de diciembre 2024	-	(113,754)	(1,162,152)	(1,275,906)
Valor neto en libros	1,779,234	203,165	2,067,677	4,050,076

- (1) Corresponde a ajuste realizado durante el año 2023 en activos no depreciados.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 2024 y 2023, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2024	2023
Anticipos de clientes (1)	51,132	242,972
Provisiones	11,182	1,225
	<u>62,314</u>	<u>244,197</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 2024 y 2023, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

	2024	2023
Por recuperar:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	10,070	2,161
Retenciones de IVA	72,543	41,298
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (c))	52,740	187,105
	<u>135,353</u>	<u>230,564</u>
Por pagar:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	4,205	1,783
Retenciones de IVA	6,653	1,369
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,981	18,605
	<u>12,839</u>	<u>21,757</u>

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

El gasto (ingreso) por impuesto a la renta corriente y diferido presentados en el estado de resultados integrales de los años 2024 y 2023 se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
Impuesto a la renta corriente (Véase literal (c))	218,107	-
Impuesto diferido (Véase literal (d))	72,702	(136,870)
	<u>290,809</u>	<u>(136,870)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que concilian la utilidad (pérdida) contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2024 y 2023 fueron las siguientes:

	2024	2023
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	1,149,527	(549,302)
Más (menos): Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	13,712	1,822
Amortización de pérdidas tributarias	(290,810)	-
Base gravable	872,429	(547,480)
Tasa de impuesto a la renta	25%	-
Impuesto a la renta causado	218,107	-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la determinación del saldo del impuesto a la renta a favor fue como sigue:

	2024	2023
Impuesto a la renta causado	218,107	-
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(83,742)	(75,388)
Crédito tributario de años anteriores	(187,105)	(111,717)
Saldo (a favor)	(52,740)	(187,105)

(d) Impuesto a la renta diferido

Al 31 diciembre de 2024 y 2023, la evolución del activo por impuesto diferido con (cargo)/abono a resultados es la siguiente:

	Estado de situación		Estado de resultados integrales	
	2024	2023	2024	2023
<i>Diferencias temporarias:</i>				
Pérdidas tributarias de años anteriores	64,168	136,870	72,702	(136,870)
Efecto en el impuesto diferido en resultados			72,702	(136,870)
Activo por impuesto diferido	64,168	136,870		

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

(i) Situación fiscal

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 el contribuyente no haya presentado su declaración.

Notas a los estados financieros (continuación)

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido objeto de fiscalización por las autoridades. Los años 2021 al 2024 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, partícipes, 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, 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 compañías domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador en un plazo de 6 meses

Notas a los estados financieros (continuación)

después de que las mercancías arriben al puerto de destino, en el caso de exportaciones de bienes o de haber iniciado la prestación de servicio, en el caso de exportación de servicios.

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.

El 12 de marzo de 2024, se publicó en el Registro Oficial No. 516, la Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, con la cual se determinó una tarifa del impuesto a la salida de divisas del 5%. La nueva tarifa de ISD es aplicable desde el 1 de abril de 2024. Además, el Presidente de la República podrá modificar la tarifa del ISD, sin que la misma supere el 5%.

El 10 de diciembre de 2024, el Presidente de la República, mediante Decreto ejecutivo No. 468 modificó la tarifa del ISD para el año 2025 para las importaciones de la lista de subpartidas arancelarias que mediante acuerdo ministerial emita el ente rector de las finanzas públicas acorde a las siguientes tarifas: del 0% para subpartidas arancelarias de sector farmacéutico y del 2.5% para subpartidas arancelarias para los demás sectores productivos. La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas para las subpartidas arancelarias determinadas en el referido Acuerdo Ministerial será del 0% de manera temporal para los meses de enero, febrero y marzo del año 2025 debido a la situación energética del país.

(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 USD 3,000,000 dentro de un mismo periodo fiscal, deberán presentar a la Administración Tributaria el "Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas". Si tal monto es superior a USD 10,000,000 deberán presentar el "Anexo de operaciones con partes relacionadas" y el "Informe Integral de Precios de Transferencia". Para efectos tributarios, se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

A partir del ejercicio fiscal 2024, se elimina la exención para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia. Durante 2024, el Fideicomiso no superó el límite establecido en las normas tributarias vigentes para la obligatoriedad de presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia.

(f) Reformas tributarias

El 12 de marzo de 2024, se publicó en el Registro Oficial No. 516, la Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, mediante la cual se realizaron las siguientes reformas tributarias:

- Incremento de la tarifa del IVA del 12% al 13%. Con base en las condiciones de las finanzas públicas y de balanzas de pago, el presidente de la República podrá modificar la tarifa general del Impuesto al Valor Agregado, previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas. En ningún caso la tarifa podrá ser inferior al 13% ni mayor al 15%.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Mediante el decreto ejecutivo No. 198 publicado el 18 de marzo del 2024, el Presidente de la República decretó modificar la tarifa general del Impuesto al Valor Agregado - IVA, al 15%, para el año 2024. La nueva tarifa de IVA se encuentra vigente desde el 1 de abril de 2024.
- Contribución temporal del 3.25% por los ejercicios fiscales 2024 y 2025 para las sociedades (según la definición tributaria) y establecimientos permanentes que obtuvieron ingresos gravados durante el ejercicio fiscal 2022. La base imponible serán las utilidades gravadas con el impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022. El pago se deberá realizar hasta el 31 de marzo de 2024 y 2025, no será deducible del impuesto a la renta y no está sujeto a facilidades de pago. Se excluyen a las micro y pequeñas empresas, bancos y cooperativas de ahorro y crédito.

El 4 de diciembre de 2024, mediante el decreto ejecutivo No 470 publicado en el 4to Suplemento del R.O. 700 del 10 de diciembre del 2024, el Presidente de la República decretó mantener la tarifa general de IVA al 15% para el ejercicio fiscal 2025.

El 9 de diciembre de 2024 mediante la publicación del Quinto Suplemento del R.O No. 699, entró en vigor la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, mediante la cual se realizaron las siguientes reformas tributarias:

- Se reincorpora la exoneración de impuesto a la renta por aquellos ingresos generados por la enajenación ocasional de inmuebles realizadas por personas jurídicas, aplicable hasta por 2 enajenaciones por año. Para los efectos de esta Ley se considera como enajenación ocasional aquella que no corresponda al giro ordinario del negocio o de las actividades habituales del contribuyente.

15. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, los ingresos procedentes de acuerdos con clientes se formaban de la siguiente manera:

	2024	2023
Tipo de ingreso		
Arrendamientos	857,017	994,019
Venta de inmuebles (Véase Nota 11)	1,778,400	42,000
Otros ingresos	605	-
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	2,636,022	1,036,019

Notas a los estados financieros (continuación)

	2024	2023
Momento de reconocimiento del ingreso		
A lo largo del tiempo	857,017	994,019
En un momento determinado	1,779,005	42,000
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	2,636,022	1,036,019

17. COSTOS Y GASTOS

Durante los años 2024 y 2023, los costos y gastos se formaban de la siguiente manera:

Costo de ventas de inmuebles

	2024	2023
Terrenos urbanizados	350,000	4,080
Obras de infraestructura	-	27,933
	350,000	32,013

Gastos administrativos

	2024	2023
Honorarios y servicios prestados	215,463	208,027
Gastos por baja de activos (1)	-	137,911
Servicios terceros	92,921	128,749
Impuestos y contribuciones	81,919	98,442
Depreciación (Véase Nota 12)	91,444	84,102
Mantenimiento	3,228	14,646
Provisión incobrable (Véase Nota 9)	-	13,601
Suministros y materiales	5,455	5,207
Servicios básicos	4,240	4,609
	494,670	695,294

(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 2024 y 2023, los costos financieros se formaban de la siguiente manera:

	2024	2023
Intereses (Véase Nota 10(a))	646,263	873,796
Gastos bancarios	199	265
	646,462	874,061

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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 a un riesgo evaluado como bajo por la Administración. 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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2024	2023
Cuentas por pagar relacionadas, y otras cuentas por pagar	7,666,621	9,672,242
(-) Efectivo en bancos	(469,766)	(415,668)
Deuda neta	7,196,855	9,256,574
Total patrimonio	1,348,673	489,955
Total deuda neta y patrimonio	8,545,528	9,746,529
Ratio de endeudamiento	84%	95%

21. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 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 2024.