

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Las Lomas (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Las Lomas al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, sus cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que el Fideicomiso mantiene pendiente de pago la contribución temporal sobre el patrimonio correspondiente del año 2022 y 2023 por US\$106,700. La Administración no ha establecido una fecha determinada sobre su cancelación.

Cuestiones claves de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos, y que se indican a continuación, han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

- Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

Asunto clave de auditoria	Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría
<p>Hemos considerado como un asunto clave de auditoria los cumplimientos del objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución del proyecto inmobiliario y con ello la aplicación de juicios para seleccionar la base contable en cada caso.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron:</p> <p>-Entendimiento y validación de los cumplimientos del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias en torno a las rendiciones de cuenta y revisiones de saldos y transacciones.</p>

Otros asuntos

- Los estados financieros comparativos adjuntos al 31 de diciembre de 2021 han sido auditados por otros auditores y con fecha 15 de junio de 2022 se emitió una opinión sin salvedades.
- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Responsabilidad del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del fideicomiso de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV 008 2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

KRESTOF ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
17 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	29.760	2.791
Activos por impuestos corrientes	9	11	-
Total activos corrientes		29.711	2.791
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	12.495.732	12.131.030
Activos por impuestos diferidos	9	7.787	3.423
Total activos no corrientes		12.503.519	12.134.453
Total activos		12.533.290	12.137.244
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	136.538	127.677
Total pasivos corrientes		136.538	127.677
Pasivos no corrientes			
Anticipo de promitentes compradores	11	393.756	2.700
Total pasivos no corrientes		393.756	2.700
Total pasivos		530.294	130.377
Patrimonio			
Aporte patrimonial		12.134.121	12.124.773
Resultados acumulados	12	(131.125)	(117.906)
Total patrimonio		12.002.996	12.006.867
Total pasivos y patrimonio		12.533.290	12.137.244

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de venta y administración	13	(18.271)	(115.171)
Otros ingresos		712	-
Gastos financieros		(24)	(5)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(17.583)	(115.176)
Impuesto a la renta	9	4.364	2.118
Pérdida neta		(13.219)	(113.058)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	6.673.686	(4.848)	6.668.838
Aporte efectuado del constituyente (Nota 12)	5.178	-	5.178
Reclasificación de aporte del constituyente (Nota 12)	5.445.909	-	5.445.909
Pérdida del año	-	(113.058)	(113.058)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	12.124.773	(117.906)	12.006.867
Aporte efectuado del constituyente (Nota 12)	9.348	-	9.348
Pérdida del año	-	(13.219)	(13.219)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12.134.121	(131.125)	12.002.996

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación			
Pérdida neta		(13.219)	(113.058)
<u>Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:</u>			
Impuesto diferido	9	(4.364)	(2.118)
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>			
Disminución en activos corrientes		(364.713)	(12.435)
Aumento en pasivos corrientes		399.917	125.105
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		17.621	(2.506)
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de constituyentes	12	9.348	5.178
Efectivo neto provisto de actividades de financiamiento		9.348	5.178
Aumento neto del efectivo		26.969	2.672
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7	2.791	119
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7	29.760	2.791

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso Mercantil Las Lomas. – se constituyó en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 24 de septiembre del 2020 por Dusatecorp S.A. y Corporación Dongsanfan S.A. como Constituyentes, siendo los Constituyentes designados como Beneficiarios y Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como su Administrador Fiduciario, adicionalmente el 16 de marzo del 2021 mediante escritura pública, la compañía Inmobiliaria Lomas de Sargentillo Lodesar S.A., procedió con la sustitución de la Fiduciaria, designando como Fiduciaria sustituta a Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad de que administre los bienes fideicomitados y los que adquiera en el futuro y realice gestiones administrativas ligadas al desarrollo, construcción, ejecución y venta.

Con fecha 1 de diciembre de 2020 mediante resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2020.7867 se realiza la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con No. 2021.G.13.003084.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no presenta hechos o situaciones que impidan su normal desarrollo y que retarden, o puedan retardar significativamente, su ejecución o terminación del mismo.

2. **Instrucciones fiduciarias**

La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:

- En nombre y representación del Fideicomiso registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso los aportes efectuados por este acto por parte de las Constituyentes y los aportes futuros que está deberán realizar irremediamente de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Quinta del Fideicomiso; los activos que durante su vigencia adquiera el Fideicomiso en su cumplimiento de su finalidad; y, efectuar los demás registros que correspondieren según las normas contables vigentes.
- En nombre y representación del Fideicomiso suscribir las promesas de compraventa y/o compraventas e instrumentarlas por escritura pública insertando en su contenido la enunciación clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento. La Fiduciaria nombre y representación del Fideicomiso deberá incluir en los indicados contratos una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de tal negociación. Será potestad de las Constituyentes revisar y aprobar los contratos de promesas de compraventa u otros similares, y los contratos con terceros proveedores de bienes y/o servicios, tales como, contrato de gerencia de proyecto, contrato de comercialización, contrato de fiscalización, contrato de construcción, entre otros.
- En nombre y representación del Fideicomiso recibir directamente los recursos para financiar el desarrollo del Proyecto, sin importar la fuente de los mismos.
- En nombre y representación del Fideicomiso advertir de manera expresa y en forma destacada en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso Mercantil representado por su

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

fiduciaria.

- En nombre y representación del Fideicomiso asumir la responsabilidad de la publicidad que se efectúe con relación al Proyecto Inmobiliario, cuando se realice con dinero del presente Patrimonio Autónomo; debiendo exigir que la persona especializada que tenga a su cargo la Promoción y Comercialización del Proyecto cumpla, respecto de tal publicidad, con las normas previstas en la ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento y que la publicidad en mención no induzca al público a errores equívocos o confusiones.
- Punto de Equilibrio: En nombre y representación del Fideicomiso vigilar, verificar y certificar, bajo su exclusiva responsabilidad, el cumplimiento de los siguientes parámetros que componen el Punto de Equilibrio:
 - Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del Inmueble, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo.
 - Que sobre el Inmueble no pesen orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar ni gravamen o limitación al dominio. Lo anterior sin perjuicio que, por el financiamiento necesario que se requiere para alcanzar el Punto de Equilibrio, pueda la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso constituir gravámenes, como el hipotecario, sobre el Inmueble para garantizar créditos que instituciones del Sistema Financiero otorgaren al Fideicomiso en forma privativa para el desarrollo del Proyecto, de conformidad con la normativa vigente aplicable.
 - Que la constructora y/o Gerente de Proyecto acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del Proyecto.
 - Que la Constructora y/o Gerente de Proyecto elaboren y las Constituyentes -a través de las reuniones- apruebe el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio - económica del Proyecto; con indicación de los componentes de las fuentes de financiamiento que se requerirán, mínimo de Unidades Inmobiliarias que se deben prometer vender, créditos, etc. Adicionalmente, deberán el Gerente de Proyecto preparar y las Constituyentes -a través de las reuniones - analizar y aprobar el presupuesto y cronograma de obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma. Como el Proyecto se desarrollará por etapas, deberá existir un presupuesto y cronograma de obra por cada etapa.
 - Que se hayan obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo de la obra, de acuerdo a los requerimientos establecidos en la ley y demás normas aplicables.
 - Que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos de cada etapa del Proyecto. - Las fuentes de financiamiento podrán provenir del aporte de los recursos de las Constituyentes; de créditos aprobados por entidades del sistema financiero; de préstamos otorgados por las Constituyentes o terceras personas ajenas al sistema financiero; de créditos concedidos por los proveedores de los bienes y servicios requeridos para la ejecución del proyecto; de recursos comprometidos por los promitentes compradores en el respectivo contrato de promesa de compraventa elevado a escritura pública ; y, por las demás fuentes de financiamiento admitidas por la normativa aplicable, debiendo sujetarse la Fiduciaria a los

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

condicionamientos y restricciones impuestos por la indicada Normativa según cada caso. Para estos efectos, la Fiduciaria no considerará como aporte los de conocimientos técnicos (Know How) de las Constituyentes. - Declaración. - En el contexto de los términos y condiciones de este contrato, en cumplimiento del artículo 4, Sección I, Capítulo I, Título XIII, Libro Segundo, Tomo X de la codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la Fiduciaria, en nombre y representación del Fideicomiso que se constituye por el presente acto, declara expresamente que es de exclusiva responsabilidad verificar y vigilar el cumplimiento de los parámetros fijados en el artículo 31 de la subsección, tomo X de la misma codificación, previo a que los recursos recibidos para la realización del Proyecto Inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo.

- La Fiduciaria, en nombre y representación del Fideicomiso, de acuerdo con el artículo 120 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), verificará a través del Fiscalizador el cumplimiento de cada una de las condiciones y parámetros técnicos y financieros del Punto de Equilibrio. Con sustento en el estudio técnico y/o financiero del Fiscalizador, de haber la Fiduciaria verificado además el cumplimiento de los otros parámetros y condiciones del Punto de Equilibrio, ésta certificará que sí se ha alcanzado el Punto de Equilibrio. - La ocurrencia del Punto de Equilibrio deberá producirse dentro del plazo de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de Lomas de Sargentillo, de la transferencia de dominio del Inmueble a favor del Fideicomiso. Este plazo podrá ser prorrogado por resolución motivada de las constituyentes en la respectiva reunión, hasta por dos veces, por un período adicional de doce (12) meses contados en cada caso, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicial. - El plazo para el cumplimiento del Punto de Equilibrio de la primera etapa correrá desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transferencia de dominio del Inmueble a favor del Fideicomiso; y, para posteriores etapas del Proyecto, el plazo de doce (12) meses y sus eventuales prórrogas en cada caso se contará desde la fecha en que las constituyentes en la respectiva reunión, resolvieren iniciar la respectiva etapa siguiente.
- Políticas de Inversión: Por cuanto los recursos entregados por los Prominentes Compradores no pueden utilizarse para el desarrollo del Proyecto mientras se encuentre pendiente de cumplir el Punto de Equilibrio, en nombre y representación del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá mantener invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, o depositados en entidades del sistema financiero con calificación de riesgo mínima de AAA, bajo los principios de rentabilidad, seguridad, liquidez; en el primer caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados, siguiendo las instrucciones que dentro de los parámetros antes señalados y en sujeción de la normativa aplicable, las Constituyentes autoricen.
- Instrucciones Generales. - La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá también cumplir con las siguientes instrucciones irrevocables:
 - Con el aporte de recursos que efectúa los Constituyentes, abrir a nombre del Fideicomiso una o más cuentas corrientes en la Institución Financiera que instruya la Constituyentes a la suscripción de este contrato o, con posterioridad; en las que se receptorán los recursos que reciba por cualquier concepto del Fideicomiso, siendo única firma autorizada de dichas cuentas el representante legal de la Fiduciaria o sus apoderados.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Para el cumplimiento de la finalidad del contrato, el Fideicomiso por Institución de las Constituyentes a través de sesión en reunión podrá gravar o constituir hipotecas u otra clase de garantía sobre los bienes que integran el Patrimonio Autónomo, a fin de garantizar los créditos otorgados al Fideicomiso requeridos por el Proyecto con el fin único y exclusivo de ingresar los recursos así recibidos al Fideicomiso y destinarlos al Proyecto. La contratación del crédito y la constitución de las respectivas garantías, deberán ser instruidas por las constituyentes y, de exigirlo el acreedor, contará con la garantía solidaria de las constituyentes. Los recursos provenientes de préstamos se acreditarán en la cuenta del fideicomiso que para el efecto indique la fiduciaria o asegurando mediante instrumentos o títulos de cobro a satisfacción de la fiduciaria que el desembolso se hará la cuenta indicada.
- Realizar los costos y gastos preliminares inherentes al proyecto, que apruebe las constituyentes, con recursos provenientes de las fuentes de financiamiento autorizadas por la normativa aplicable; costos y gastos que se harán bajo riesgo exclusivo de las constituyentes. Mientras no se alcance el Punto de equilibrio no se podrá utilizar los recursos provenientes de los Promitentes Compradores para los costos y gastos preliminares señalados en este numeral, de acuerdo con la prohibición de orden legal prevista en el ordenamiento jurídico vigente.

En caso de que no se haya cumplido el Punto de Equilibrio dentro del plazo previsto, sea el inicial o el de su o sus prórrogas, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá: i) Devolverles directamente a los Promitentes Compradores el dinero que éstos entregaron por concepto de las promesas de compraventa, más interés, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, dándose por terminadas tales contratos. ii) Luego de haber devuelto los recursos a los Promitentes compradores y satisfechos los pasivos, costos y gastos del Fideicomiso que incluyen los honorarios de la Fiduciaria, ésta procederá a transferir el remanente de bienes y/o recursos, de existir tales, a favor de la Beneficiaria. iii) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

- En caso la Fiduciaria certifique que sí se alcanzó el Punto de Equilibrio dentro del plazo previsto, sea el inicial o el de su o sus prórrogas, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - (i) Además del Fiscalizador que debe haber sido contratado de forma oportuna para efectuar los estudios y constataciones previstas en este contrato, contratar a los profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieren sido designados por los Constituyentes de conformidad con lo estipulado en el presente instrumento. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados previamente por los Constituyentes.
 - (ii) De acuerdo con el artículo ciento veinte de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) a través del Fiscalizador o Fiscalizadores o personas especializada: Revisar, durante toda la fase constructiva, el control y ejecución presupuestaria que lleve a cabo el Gerente de Proyecto, a fin de detectar toda distorsión o desviación que se produjere; verificar que el cronograma de obra y el Presupuesto aprobadas por las Constituyentes estén siendo cumplidos, de existir incumplimiento en el Cronograma de Obra o en caso de que el Presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a los Constituyentes para que ésta tomen las medidas que correspondan, sin perjuicio de las acciones que adopte la Fiduciaria de considerarlo necesario; y, verificar que los fondos entregados al Constructor para el desarrollo del mismo han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por éste con las facturas y recibos originales, de existir alguna

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

observación o duda respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de las constituyentes para que se resuelva lo conveniente, sin perjuicio de las acciones que adopte la Fiduciaria de considerarlo necesario. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.

- (iii) Entregar, previo visto bueno del Fiscalizador, y dentro del Presupuesto y flujo de caja aprobado por las constituyentes, los recursos necesarios para el pago de los costos directos e indirectos del Proyecto, siempre y cuando hubiere dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. Los Constituyentes establecerán un procedimiento de pago de los costos directos e indirectos, pudiendo establecerse la existencia de Fondos Rotativos de conformidad de los lineamientos y parámetros operativos que definan los Constituyentes. En caso de que no existan dentro del Fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, las Constituyentes, de acuerdo con la participación porcentual asignada según la cláusula tercera de este contrato, deberán proveerlos mediante aportes a título de fideicomiso mercantil.
 - (iv) Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja el Constituyente.
 - (v) Previo el informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por las constituyentes, suscribir con el Gerente del Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de entrega definitiva del Proyecto, según corresponda.
 - (vi) Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las correspondientes escrituras de compraventa de las Unidades Inmobiliarias prometidas en venta, como facilitar la constitución de gravámenes, sean reales o fiduciarios, en caso que tales Promitentes Compradores hubiesen recibido créditos para pagar las obligaciones contraídas en los convenios mencionados; y, a través del Gerente del Proyecto o del Constructor, hacer la entrega recepción física de las Unidades Inmobiliarias. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, a menos que las Constituyentes autoricen hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible.
 - (vii) Cuando concluya una determinada Etapa del Proyecto, transferir a favor de la Beneficiaria los activos remanentes y distribuir dividendos producto de su administración.
- Celebrar los actos y contratos necesarios en procura de cumplir el objetivo e instrucciones del presente Fideicomiso.

3. Base de preparación

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Las Lomas**, al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo indicación en contrario. En

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

este sentido, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por la Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico. Por lo general el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal. Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

d. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

Los principales juicios y estimaciones aplicados por el Fideicomiso son:

(i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto.
- Se emplea el juicio profesional de la administración para reconocer las partidas iniciales en adquisición de activos o su construcción y reconocimientos posteriores para evaluar las condiciones que hagan reconocerlos como un activo o como una partida de gastos en los resultados del periodo que se informa.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones. - Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo material de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

e. Cambio en políticas contables, nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2022, son las siguientes:

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i> , las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras el Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIIF 3	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

"Referencias al Marco Conceptual"	<p>modificaciones a la NIIF 3 <i>Combinaciones de Negocios</i>. Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37.</p> <p>Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.</p>	
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato"	<p>La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 <i>Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</i>. Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar</p>	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

	<p>información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.</p>	
<p>Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020</p>	<p>El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>NIIF 9 Instrumentos Financieros:</i> aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. <p>Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.</p> <p><i>Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:</i> modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera:</i>	<p>1 de enero 2022</p>

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<p>permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz, medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.</i> Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos. 	
<p>Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para el Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el periodo contable que comienza después del 1 de enero del 2022.</p>		

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación posterior al cierre del 2022, es como sigue:

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
NIIF 17, contratos de seguros	<p>Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.</p> <p>La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.</p>	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	<p>El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i>, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.</p> <p>En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera</p>	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

	<p>vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.</p>	
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.</p> <p>La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio</p>	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	anual en que el Fideicomiso aplica la modificación.	
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 <i>Realizar juicios de materialidad</i>, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" • Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables <p>Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.</p> <p>La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.</p>	1 de enero 2023
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes"	<p>El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 <i>Presentación de Estados Financieros</i>, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes.</p> <p>Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del período sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la</p>	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

	<p>presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa.</p> <p>En su reunión del 22 y 23 de junio de 2021, el Consejo decidió tentativamente diferir la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 a la NIC 1 no antes del 1 de enero de 2024. En una reunión futura, el Consejo discutirá los requisitos de transición para la propuesta de enmiendas, así como el cumplimiento de la Junta con los pasos aplicables del debido proceso.</p>	
<p>La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.</p>		

4. Resumen de principales políticas de contabilidad

a. **Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el fideicomiso:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

b. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en un fideicomiso y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra.

Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue:

Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

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

En los periodos presentados al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral ni valor razonable con cambios en resultados.

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras.

Medición posterior de los activos financieros

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo y equivalente de efectivo.

i) El efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales con vencimientos de hasta 90 días que mantienen un riesgo insignificante de cambios en su valor.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

Baja en cuentas

El Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo.

En este caso, el Fideicomiso, reconocerá el activo transferido en la medida de su implicación continuada en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Fideicomiso.

Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por el fideicomiso para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

El Fideicomiso al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras, préstamos terceros y cuentas por pagar a partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

c. Inventarios

En construcción

Comprende el costo de los suministros y materiales directos, los servicios recibidos de terceros, la mano de obra directa y gastos generales de construcción sobre la base de la capacidad operativa normal, incluyendo los costos de financiamiento.

d. Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

(i) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 25% de la utilidad gravable del periodo.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son los impuestos que el Fideicomiso espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo con el método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo con la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los únicos casos en los que se reconoce por normativa tributaria vigente contenida en Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal con vigencia desde el año 2015, activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

- Pérdidas por deterioro parcial producto de ajustes al valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción en los que se espera que los costos totales de los contratos excedan sus ingresos totales.
- Depreciaciones de los valores activados por desmantelamientos.
- Deterioro de propiedades de uso productivo.
- Provisiones distintas a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- Provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados en la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Los ingresos y costos derivados de la normativa contable por el reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria en ejercicios anteriores.
- Créditos tributarios no utilizados provenientes de periodos anteriores.

(iii) Exposición tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, el Fideicomiso considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. El Fideicomiso cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que el Fideicomiso cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el periodo en el cual se determinen.

e. Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fideicomiso. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanto los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

f. Compensaciones de saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

g. Patrimonio

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente y sus resultados netos acumulados periódicamente.

h. Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros corresponden principalmente a ingresos por intereses, los que son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

5. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta Administración y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La Administración es concedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta el Fideicomiso revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

i. Factores de riesgo financiero

El Fideicomiso en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados son: a) riesgo de liquidez y b) riesgo de mercado.

- a. *Riesgo de liquidez.* - Consiste en el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración del Fideicomiso tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. El Fideicomiso, a través de la Administración General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

- b. *Riesgo de mercado.* - Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos del Fideicomiso, tales como el ciclo económico, nivel de competencia, patrones de demanda, estructura de la industria y cambios en la regulación. También dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, el tipo de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso.

- *Riesgo de tipo de cambio:* Durante el periodo 2022, el Fideicomiso no tiene activos y pasivos monetarios significativos en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.
- *Riesgo de tasa de interés:* Los ingresos y flujos de efectivo operativos del Fideicomiso son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, ya que el Fideicomiso no tiene activos importantes que generen intereses y las obligaciones financieras generan un interés de tasa fija.

Análisis de sensibilidad del flujo de efectivo para pasivos financieros. –

El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no efectúa transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría de manera significativa el valor registrado de los activos y pasivos financieros, los resultados o su patrimonio.

i. Administración de capital.

La política del Fideicomiso es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los promitentes compradores, los constituyentes, los beneficiarios y el mercado,

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Fideicomiso no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

El ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2022 y 2021 es el siguiente:

	Valor en libros	
	2022	2021
Total pasivos	530.294	130.377
(-) Efectivo y equivalente de efectivo	29.760	2.791
(=) Deuda neta	500.534	127.586
Total patrimonio	12.002.996	12.006.867
Ratio deuda neta/patrimonio neto	0.04	0.10

6. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	2022	2021
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 7)	29.760	2.791
Total activos financieros	29.760	2.791
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 10)	136.538	127.677
Total pasivos financieros	136.538	127.677

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables del Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura, solo tiene instrumentos medidos al costo amortizado.

Un resumen del método de valuación utilizada para determinar el valor razonable de cada instrumento es como sigue:

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado	Método de valuación del valor razonable
Efectivo y equivalente de efectivo	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	

7. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en efectivo y equivalentes de efectivo representa principalmente el saldo en cuentas corrientes en dos (2) bancos locales e inversiones por certificados de depósito. El efectivo y equivalente de efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción. Un detalle es como sigue:

	2022	2021
Bancos	1.349	2.791
Inversiones	28.411	-
Total	29.760	2.791

Corresponde a certificado de depósito a plazo en el Banco General Rumiñahui S.A., con un plazo de vencimiento 16 de enero de 2022, a una tasa de interés anual de 4.95% a 62 días plazo.

8. **Inventarios en construcción**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	2022	2021
Terrenos	12.483.297	12.118.595
Costos indirectos:		
Impuestos, tasas y permisos	6.835	6.835
Honorarios:		
Diseños	5.000	5.000
Otros	600	600
	12.435	12.435
Totales	12.495.732	12.131.030

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, terrenos está compuesto de 4 lotes de terrenos ubicado en el cantón Lomas Sargentillo en donde se desarrollará el proyecto inmobiliario Las Lomas.

9. **Activos por impuestos corrientes y diferidos**

a. Activos de impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	11	-
Total activos por impuestos	<u>11</u>	<u>-</u>

Los saldos de crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta comprenden principalmente retenciones recibidas de clientes.

b. Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo y movimiento del impuesto a la renta diferido, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos por impuestos diferidos		
Saldo inicial al 1 de enero de	3.423	1.305
(+) Provisión por impuesto diferido	4.364	2.118
Saldo final al 31 de diciembre de	<u>7.787</u>	<u>3.423</u>

c. Conciliación del impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se determina como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(17.583)	(115.176)
(+) Gastos no deducibles	126	106.702
Pérdida Gravable	<u>(17.457)</u>	<u>(8.474)</u>

d. Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la renta – diferido	4.364	2.118
	<u>4.364</u>	<u>2.118</u>

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

e. Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe integral de precios de transferencia.

f. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los periodos 2020 al 2022, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022

El 31 de octubre de 2022, se emitió el Decreto No. 586, por parte de la Presidencia de la República, con el que se expiden reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. Las reformas incluidas en dicho decreto corresponden a los siguientes reglamentos:

- Reglamento para la aplicación de la LRTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones
- Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio en Inversiones
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reglamento a la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos complementarios
- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

Entre los cambios o reformas importantes sobre dichos cuerpos normativos, tenemos:

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US\$200 a US\$50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.

- Se adiciona un artículo sobre "Ocupación Liberal" Art. (...) (innumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.
- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.
- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.
- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.
- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.
- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

10. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar:		
Proveedores locales	29.837	20.976
Otras cuentas por pagar:		
Contribución temporal sobre patrimonio	106.701	106.701
Total	<u>136.538</u>	<u>127.677</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen saldos por pagar en la adquisición de bienes y servicios para el giro del negocio, las mismas que son de vencimiento corriente y no generan intereses.

La contribución temporal sobre el patrimonio corresponde la contribución establecida Ley para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19 que deberá ser pagadera en los años 2022 y 2023.

11. Anticipos de promitentes compradores

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los anticipos de promitentes compradores están constituidos por las reservas de estos atribuidos a las unidades inmobiliarias vinculados a los contratos de promesa de compraventa suscritos.

12. Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso está compuesto de los aportes de los constituyentes y de los resultados acumulados.

Durante el periodo 2022, el Fideicomiso recibió aporte de los constituyentes por un monto de US\$9.348.

13. Gastos por naturaleza

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Publicidad	7.900	-
Honorarios de comercialización	2.000	3.437
Impuestos, tasas y permisos	4.750	433
Contribución temporal	-	106.701
Otros	3.621	4.600
Total	<u>18.271</u>	<u>115.171</u>

14. Contratos suscritos

Los principales contratos suscritos por el Fideicomiso se resumen a continuación:

- Transporte Pesado con el Ing. Jose Sibri Guamán por US\$2.000.000;
- Transporte Material pétreo con el Ing. Jose Sibri Guamán por US\$922.729;
- Venta Adoquines hormigón con el Ing. Edwin Pita Vera por US\$873.000;
- Suministro y montaje sistema fotovoltaico con Energycontrol S.A. por US\$830.000; y
- Venta bloques arcilla con Alfalabcorp S.A. por US\$750.000.
- Contrato de Servicios Publicitarios entre Duoprint-G S.A. y Fideicomiso Las Lomas US\$122.400 y US\$60.000.

FIDEICOMISO MERCANTIL LAS LOMAS

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

15. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de reporte de estos estados financieros, no se ha producido eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General