ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$

Dólar estadounidense

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

MOORE STEPHENS

Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720

+593 (2) 2506 866

+593 (2) 2554 656

6 Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar, Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502

+593 (4) 2683 789

+593 (4) 2683 873

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.moorestephens-ec.com

Al Representante Legal de:

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaguil, 20 de junio del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Piady, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre del 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.





Al Representante Legal de: **Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** Guayaquil, 20 de junio del 2014

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Piady al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre del 2013, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos los siguientes asuntos:

5. En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objeto es la administración de los recursos resultantes de la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimiento a la Superintendencia de Compañías, deben ser incorporados a los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso.

Número de Registro en la Superintendencia de

Monde STEPHENS

Compañías: SC-RNAE-2-760

Vladimir Niama A.

Socio

No. de Registro: 44619



ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Nota	2013
Activo corriente Efectivo y equivalentes de efectivo	6	252.488
Activos no corrientes Inventarios en construcción	7	138.183
Total del activo		390.671
Pasivo y patrimonio		
Pasivos corrientes Cuentas por pagar	8	1.483
Pasivos no corrientes Anticipo de clientes	9	205.617
Total de pasivos		207.100
Patrimonio Aportes patrimoniales Resultados Acumulados Total patrimonio Total del pasivo y patrimonio		236.925 (53.354) 183.571 390.671

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Pedro Vélez Margary Gerente General

Contador General

Ed Karyna Ampuero Avila

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2013
Gastos		
Honorarios		(15.519)
Publicidad		(32.088)
Impuestos y retenciones		(5.709)
Otros		(38)
Pérdida neta y resultado integral del año		(53.354)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ec Karyna Ampuero Avila

Contador

Sr. Pedro Vélez Margary Gerente General

(4)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Aporte de Constituyentes	2.000	-	2.000
Aportes adicionales	289.815	-	289.815
Retiro de Constituyente	(54.890)	-	(54.890)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(53.354)	(53.354)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	236.925	(53.354)	183.571

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Pedro Vélez Margary Gerente General Ed Karyna Ampuero Avila Contador

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación: Pérdida neta y resultado integral del año		(53.354)
Cambios en activos y pasivos: Construcción en curso Cuentas por pagar Efectivo provisto por las actividades de operación	=	(138.183) 207.100 15.563
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: Aportes de Constituyentes	_	236.925
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	6	252.488 - 252.488

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ec. Karyna Ampuero Avila

Contador General

Sr. Pedro Vélez Margary ✓ Gerente General

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Piady fue constituido mediante escritura pública el 12 de marzo del 2013 por Edifikaland S.A., Iptotal S.A. e Idilica S.A. Idilicasa en calidad de Constituyentes y administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A..

El Fideicomiso tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario en el cantón Yaguachi. El costo de construcción es de US\$37,947,293, según el presupuesto proyectado.

Mediante escritura pública con fecha 20 de agosto del 2013 se efectúa una reforma al Contrato de Constitución del Fideicomiso, donde Edifikaland S.A. (Constituyente) decide retirarse del Proyecto Inmobiliario, razón por la cual se efectúa la devolución de los aportes efectuados por dicho Constituyente por US\$54,890; así también la modificación de ciertas instrucciones fiduciarias. Ver numeral 1.2 siguiente.

1.2. Instrucciones Fiduciaria

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente fideicomiso:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instructivo, así mismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en la Institución Financiera que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador los contratos correspondientes aprobados por la Junta del Fideicomiso pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o de cada etapa del proyecto.
- Suscribir con el Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho los contratos de compraventa y/o compraventa sobre los inmuebles que serán adquiridos por el Fideicomiso. El precio de los inmuebles ha sido pactado a razón de \$4,00 por metro cuadrado.
- Previo el correspondiente fraccionamiento o subdivisión de los inmuebles y una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto; y, la

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

fecha de inicio de la ejecución de dicha etapa del proyecto proceder a:

- Celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador, contratos de Promesa de compraventa por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente Etapa del Proyecto.
- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la Promesas de Compraventa;
- iii. Destinar los recursos económicos entregados por los Promitentes compradores de cada etapa al desarrollo de la correspondiente etapa.
- iv. Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo.
- v. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del proyecto y de cada etapa del proyecto.
- vi. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá:
 - a) Informar al gerente de proyecto, Fiscalizador, comercializadores y Administrador de la ZEDE, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismo;
 - b) Restituir los beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el fideicomiso.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- vii. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio de una de sus Etapa del Proyecto, La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá:
 - a) Informar a los dueños de los inmuebles que ene le contrato de promesa de compraventa del inmueble sobre el cual estaba previsto el desarrollo de la etapa correspondiente.
 - b) Informar al Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Administrador de Zede y Comercializadores que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva Etapa del Proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- c) Restituir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva Etapa del Proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de loas Promesa de Compraventa, así como los recursos entregados de los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generados por la inversión de tal dinero.
- viii. En caso d que la Fiduciaria verifique y certifique que Si cumpla se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la respectiva Etapa del Proyecto, la Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha Etapa a:
 - a) Restituir o desembolsar a los Constituyentes, el monto de los recursos utilizados por el Fideicomiso para cubrir los gastos operativos, previo a la certificación del Punto de Equilibrio del Proyecto o de la correspondiente Etapa y una vez aprobado por el Fiscalizador y autorizado por la Junta del Fideicomiso.
 - b) Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva Etapa del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. Los contratos que celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente del Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.
 - c) Entregar, previo ha visto bueno del Fiscalizador y previo al visto bueno del correspondiente Gerente del Proyecto; y, dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectivas Etapa que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, Los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quinces días calendarios contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.
 - d) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso contratar a través del Gerente del Proyecto o constructor un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto.
 - e) Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados, han sido y están debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con comprobantes originales.

- f) Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva Etapa del Proyecto aprobado por Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en el caso que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- g) Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros de la promesa de Compraventa.
- h) En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, dar por terminada los contratos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- Previo informe del Fiscalizador, suscribir con el constructor, Fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.
- j) Celebrar con los promitentes compradores, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto, y se haga la entrega recepción de la construcción de los mismos. Una vez que los Inmuebles cumplan con todas las condiciones, la Junta podrá instruir que no se requiera suscribir las promesas, si no directamente las escrituras de Compraventa.
- k) Transferir a favor de los Beneficiarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que :
 - Se haya terminado la construcción del proyecto o de cada etapa, o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlos.
 - Se hayan obtenidos e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados.
 - Se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso, o existan provisionados en las cuentas del proyecto los fondos o activos necesarios.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hubieran o vayan a generarse por la ejecución del proyecto.
- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada Etapa del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sean destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada Etapa del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometiendo a los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Piady han sido preparado de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, de las cuales la Administradora no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

		Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados
<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	a partir de:
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Mejora. Reemplaza a NIC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Enmienda. Clarifica las disposiciones transitorias, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Sustituye a la NIC 31 y SIC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del valor o consolidación proporcional.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasívo simultaneamente".	
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medinas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además permite los cambios de los llamados "créditos propios"; elimina la fecha efectiva obligatoria (1 de enero del 2015).	Sin fecha

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2013, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2014; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades,

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2013. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIC 1 Presentación de los estados financieros", donde clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa; ii) "NIC 16 Propiedades, planta y equipos", donde se mejora el reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos; iii) "NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación", donde se mejora el reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio; y, iv) "NIC 34 Información financiera intermedia", donde se mejora las Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios"; y, iv) "NIC 40 Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de enero del 2013 y las que estarán a partir del 1 de julio del 2014, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) <u>Depósitos por identificar:</u> Corresponde al efectivo de los promitentes compradores que no son identificados.
- (ii) Anticipos de clientes: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2013, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

2.8 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito manteniendo saldos en instituciones financieras que tengan una calificación de riesgo de al menos AA+. El efectivo en bancos se mantiene en el 2013 únicamente en el Banco del Pacífico S.A., la cual tiene una calificación de riesgo de AAA-, calificación emitida por la Agencia Calificadora Latinoamericana SCR.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2013, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2013</u>
Activos financieros medidos al costo Bancos (Nota 6)	252.488
Total activos financieros	252.488
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por pagar (Nota 8)	6.483
Total pasivos financieros	6.483

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

 Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2013, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

2013

Banco del Pacífico S.A.

252.488

2012

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Composición:

	2013
Honorarios (1)	121.120
Tasas, impuestos, permisos, legales	2.258
Costo IVA pagado (2)	14.805
	138.183

(1) Incluyen principalmente US\$100.000 por concepto de Honorarios de Gerencia del Proyecto denominado Fideicomiso Mercantil Piady, US\$15.000 por Honorarios de Asesoría Legal y US\$6.120 por otros honorarios administrativos.

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

2013

Retenciones

1.483

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

2013

Promitentes compradores (1)

205.617

(1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

10. SITUACION FISCAL

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Cambios en la legislación -

Reconocimiento de activos transferidos a un Fideicomiso Mercantil: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-002-2013, mediante el cual se establece que en la contabilidad de un Fideicomiso Mercantil, cuando por aplicación de las NIIF, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, este registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiéndole al Constituyente del

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Fideicomiso Mercantil, conversar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros.

Definición de derechos fiduciarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, mediante el cual se reemplaza la definición de derechos fiduciarios como "El conjunto de derechos que se derivan de la calidad de Beneficiario de un Fideicomiso Mercantil, los cuales representan el patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la Fiduciaria les transfiera a título oneroso o gratuito, los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo".

Sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, estableció para las Fiduciarias, los procedimientos que deben adoptar e implementar en sus sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios, los cuales contribuirán para una adecuada administración de riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las Fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, se estable adicionalmente las siguientes disposiciones:

- Las circunstancias en donde la Fiduciaria debe abstenerse en relación a la administración de los Fideicomisos inmobiliarios;
- Establece que en el contrato de constitución del Fideicomiso mercantil, debe constar la declaración expresa de la Fiduciaria que es de su exclusiva responsabilidad el verificar y vigilar el cumplimiento de los Sistemas de Control Interno, previo a que los recursos recibidos para la realización de un proyecto inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo;
- Reemplaza la definición de un Fideicomiso Inmobiliario;
- Reemplaza el alcance, de quienes deben inscribirse en el Registro del Mercado de Valores, en el cual ahora consta los negocios inmobiliarios; y,
- La disposición transitoria, sobre los plazos para adecuar los actuales requerimientos de la presente resolución, en los procedimientos de las Fiduciarias (90 días), y los que se encuentren en trámite de inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SC.DSC.G.13.2013 publicada en el Registro Oficial 146 del 18 de diciembre del 2013, detalla el reglamento de funcionamiento para Inmobiliarias que realizan actividades de promoción, construcción, comercialización u otras relacionadas; y

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

que reciben dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de viviendas y edificaciones, donde establece que las empresas deben:

- Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso que sea dueño del terreno.
- Contar con el presupuesto para cada proyecto: fuentes, costos y gastos.
- El presupuesto también contemplará el tiempo estimado de ejecución del proyecto, precio de venta de cada unidad habitacional, rentabilidad, estudio de factibilidad técnica, financiera y económica.
- Construir los proyectos autorizados en los plazos establecidos.
- Suscribir a través de su representante las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores.
- En las promesas de compraventa constará la ubicación y característica de inmueble, precio pactado, condiciones de pago, plazo de entrega con certificado de habitabilidad y plazo para la firma de escritura de compraventa definitiva.
- Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definida.

Adicionalmente, Inmobiliarias que para el desarrollo de proyectos requieran recursos provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias deberán constituir un encargo fiduciario, manejado por una Administradora de fondos y fideicomisos. Ese dinero se entregará a su constituyente o fideicomitente solo cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto respectivo, caso contrario se procederá a restituir el dinero.

La Administración del Fideicomiso considera que no se encuentran alcanzados por esta Resolución por cuanto el Fideicomiso se encuentra en una fase de venta de bienes y considera que esta resolución afecta a nuevos negocios inmobiliarios que se constituyan en el país.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2013, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes de los Constituyentes: Iptotal S.A. por US\$59.481 e Idílica S.A. IDILICASA por US\$177.444

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.