

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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)
Fideicomisos		Fideicomiso Mercantil Piady

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

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

T +593 (4) 2683 789

F +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.

Guayaquil, 13 de junio del 2016

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 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2015, 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, 13 de junio del 2016

Base para emitir una opinión calificada

4. Al 31 de diciembre del 2015, la Administración del Fideicomiso procedió a la revalorización y posterior registro contable del terreno que forma parte del rubro Inventario en Construcción, lo cual no es permitido de acuerdo a lo descrito en las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente en la NIC 2 – “Inventarios”. Por lo anteriormente descrito, el Inventario en Construcción y los Aportes Patrimoniales se encuentran sobrevaluados en US\$2,461,327. Este asunto fue corregido en el mes de mayo del 2016.

Opinión calificada

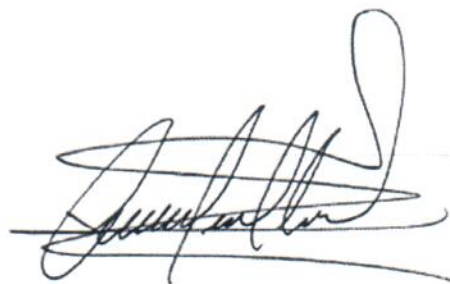
5. En nuestra opinión, excepto por el asunto descrito en la sección “Base para emitir una opinión calificada”, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Piady al 31 de diciembre del 2015 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2015, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que 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, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Socio
No. de Registro: 36169

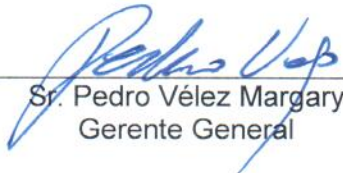
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

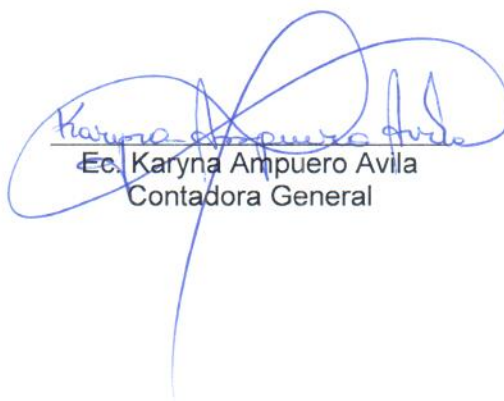
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	219.055	669.030
Activos financieros mantenido hasta su vencimiento	7	-	2.232.556
Cuentas por cobrar	8	1.751	5.973
Tota activo corriente		220.806	2.907.559
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	9	12.614.192	730.997
Total del activo		12.834.998	3.638.556
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	3.456.903	1.010
Pasivos no corrientes			
Anticipo de clientes	11	7.346.716	2.847.989
Total de pasivos		10.803.619	2.848.999
Patrimonio	13	2.031.379	789.557
Total del pasivo y patrimonio		12.834.998	3.638.556

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

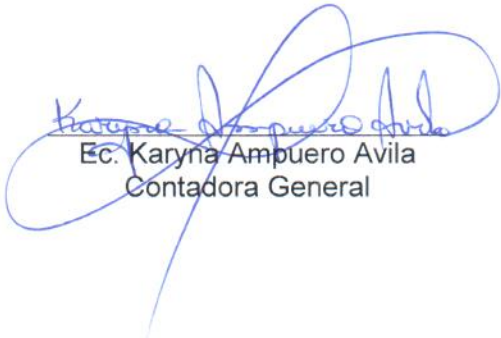
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos		
Intereses ganados	39.918	44.661
Gastos		
Gastos de Ventas	(1.167.276)	(355.112)
Gastos Administrativos	(144.792)	(45.382)
Gastos Financieros	(104)	(118)
	<u>(1.312.172)</u>	<u>(400.612)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>(1.272.254)</u>	<u>(355.951)</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

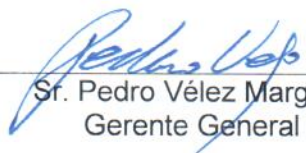
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

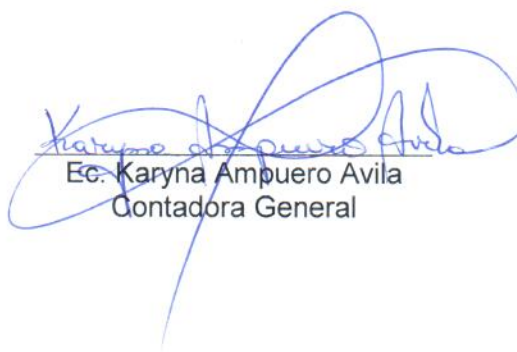
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2014	236.925	(53.354)	183.571
Aportes adicionales constituyentes iniciales	565.167	-	565.167
Aportes adicionales constituyentes adherentes	396.770	-	396.770
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(355.951)	(355.951)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1.198.862	(409.305)	789.557
Revalorización del terreno	2.461.327	-	2.461.327
Aportes adicionales constituyentes iniciales	47.724	-	47.724
Aportes adicionales constituyentes adherentes	5.025	-	5.025
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(1.272.254)	(1.272.254)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	3.712.938	(1.681.559)	2.031.379

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

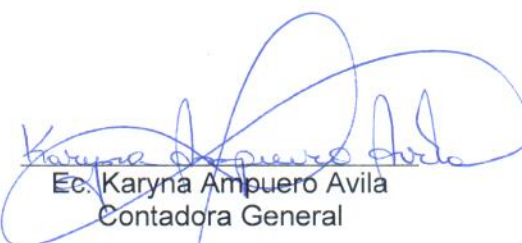
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(1.272.254)	(355.951)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		4.222	(5.973)
Inventario en construcción		(9.421.868)	(592.814)
Cuentas por pagar		7.954.620	2.641.899
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(2.735.280)</u>	<u>1.687.161</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes de Constituyentes		52.749	961.937
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>52.749</u>	<u>961.937</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(2.682.531)	2.649.098
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2.901.586	252.488
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>219.055</u>	<u>2.901.586</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(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.

Mediante escritura pública con fecha 11 de abril del 2014, se reformaron los numerales Dos.Dos, Dos Cinco, y Dos.Doce, de la cláusula segunda del contrato constitutivo del Fideicomiso.

Mediante escritura pública con fecha 13 de noviembre del 2014, se realiza la reforma parcial y ampliación del contrato constitutivo del Fideicomiso, donde se reforman las siguientes cláusulas:

Nueve.Uno.Dos.- Punto de Equilibrio Legal: Se lo entenderá cuando:

- (i) Se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los inmuebles de la fase correspondiente a favor del Fideicomiso.
- (ii) Se haya perfeccionado la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías y Valores, Se considerará que sí se ha alcanzado el punto de equilibrio del proyecto, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas y legales antes señaladas, dentro del plazo máximo de 12 meses contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato. Este plazo por decisión de la Junta del Fideicomiso, podría ser prorrogado por un número igual de meses, por una sola vez. De no haberse cumplido las condiciones técnicas y legales referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobada por la Junta del Fideicomiso, se entenderá que no se ha alcanzado el Punto de Equilibrio del Proyecto, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del Punto de Equilibrio del Proyecto es de los Constituyentes con cargo a los fondos existentes en el Fideicomiso que hayan sido aportados por él mismo.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Dos.Veinte.- ZEDE: Esa la Zona Especial de Desarrollo Económico que se pretende establecer en el Proyecto, una vez que cuente para el efecto con la resolución aprobatoria del Conejo Sectorial de la Producción conforme lo señala el Reglamento a la Estructura e Institucionalidad de Desarrollo Productivo de la Inversión y de lo Mecanismo e Instrumentos de Fomento Productivo Establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

Mediante escritura pública celebrada el 23 de enero del 2015, se realizó la compraventa otorgada por el Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho a favor del Fideicomiso Mercantil Piady. El bien inmueble consiste en el Lote N° 5, con un área total de 80,74 hectáreas, que equivale a 807.400 metros cuadrado, el precio justo pactado libremente y de común acuerdo entre las partes por la compraventa del bien inmueble, asciende a la cantidad de US\$3.230.230, que representa el valor de US\$4 por cada metro cuadrado transferido.

Con fecha 25 de agosto del 2015, se realizó un avalúo al Proyecto Piady, ubicado en la Vía Durán – Yaguachi, Parroquia Yaguachi Nuevo Sector Rancho Nuevo, Lote 5.

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 fecha de inicio de la ejecución de dicha etapa del proyecto proceder a:
 - i. Celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador, contratos de Promesa de compraventa por escritura pública sobre bienes

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

determinados e individualizados dentro de la correspondiente Etapa del Proyecto.

- ii. 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.
 - c) 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.
 - 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 quince 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 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.
- i) 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.
 - Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hubieran o vayan a generarse por la ejecución del proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 2015 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 2015 y 2014 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 han sido preparados 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.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
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".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2015, 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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 2015 y 2014, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento". De igual forma, 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) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) 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.

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) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "ingresos financieros" cuando se ha establecido el derecho de la Administradora a percibir su pago.

(b) 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) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Depósitos por identificar: Corresponde al efectivo de los promitentes compradores que no son identificados.
- (iii) 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 2015 y 2014, 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.

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

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 en efectivo 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 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2015 y 2014 en el Banco del Pacífico S.A. y Banco Internacional S.A., las cuales tienen 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 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2014 y 2014, 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>2015</u>	<u>2014</u>
Activos financieros medidos al costo		
Bancos (Nota 6)	81.456	669.030
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Inversiones mantenida hasta su vencimiento (Nota 7)	-	2.232.556
Total activos financieros	<u>81.456</u>	<u>669.030</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar (Nota 10)	3.447.608	43
Total pasivos financieros	<u>3.447.608</u>	<u>43</u>

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).
- 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 2015 y 2014, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos	219.055	669.030
Inversiones menores a 3 meses (1)	-	2.232.556
	<u>219.055</u>	<u>2.901.586</u>

(1) Ver Nota 7.

7. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

Composición al 31 de diciembre del 2014:

	Tasa anual de rendimiento %	Fecha de vencimiento	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>
<u>Certificado de depósito a plazo</u>			
Banco del Pacífico S.A.	4.80	27/01/2015	1.028.237
Banco del Pacífico S.A.	4.60	28/01/2015	1.204.319
			<u>2.232.556</u>

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses por cobrar	-	5.123
Retenciones	1.692	791
Anticipo proveedores	59	59
	<u>1.751</u>	<u>5.973</u>

9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	2.409.605	2.707
<u>Costos directos</u>		
Diseños y estudios técnicos	2.707	2.707
Urbanismos (1)	4.747.620	209.545
Construcción	115.365	-
<u>Costos indirectos</u>		
Honorarios (2)	1.226.268	367.104
Tasas, impuestos, permisos, legales	105.456	59.421
Costo IVA pagado (3)	721.719	73.131
Otros costos	3.500	19.089
	<u>9.332.240</u>	<u>730.997</u>

- (1) Corresponde a costos de urbanización del terreno.
- (2) Incluyen principalmente US\$240.000 (2014: US\$100.000) por concepto de Honorarios de Gerencia del Proyecto denominado Fideicomiso Mercantil Piady, US\$56.000 por concepto de Estudios Técnicos; US\$31.700 (2014: US\$15.000) por Honorarios de Asesoría Legal; US\$22.375 por concepto de honorarios por diseños arquitectónicos y plano.
- (3) Corresponde al IVA pagado de los todos los costos que se realizan para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores (1)	3.447.608	43
Retenciones	3.469	967
Otros	5.826	-
	<u>3.456.903</u>	<u>1.010</u>

- (1) Corresponde a valores pendientes de pago por US\$1,856,576 al Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho por la compra del terreno, así también US\$1,549,639 a Etinar S.A. por honorarios por construcción de la obra, entre otros.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Promitentes compradores (1)	<u>7.346.716</u>	<u>2.847.989</u>

- (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.

12. 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 -

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica., donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes de los Constituyentes Iniciales: (i) Iptotal S.A. por US\$286.815 e (ii) Idílica S.A. IDILICASA por US\$563.000 (2014: US\$515.276); y, Constituyentes Adherentes (iii) Dagasi S.A. US\$125.000 (2014: US\$119.975); (iv) Parbrane S.A. US\$138.388 y (v) el Sr. Juan José Estrada Wray US\$138.407.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.