

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2017 Y 2016
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado 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 |
| NIC | - | Normas Internacionales de Contabilidad |
| Fideicomiso | - | Fideicomiso Mercantil Piady |
| Administradora | - | Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 23 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY** al 31 de diciembre de 2017, así como sus flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Los costos del proyecto inmobiliario son reconocidos en el rubro de inventarios en construcción, donde la Administradora del Fideicomiso registra las adquisiciones de bienes o servicios cuando estos se realizan, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 23 de abril de 2018

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**.



+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

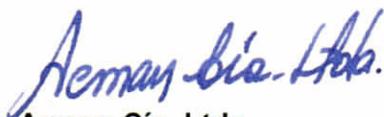
Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

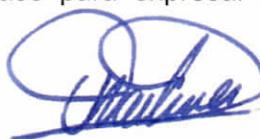
Guayaquil, 23 de abril de 2018

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que 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 del Fideicomiso, 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 del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora 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.



Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Activos | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | 6 | 225,681 | 1,168,527 |
| Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar | 7 | 287,601 | - |
| Impuestos por cobrar | 11 | 901 | 1,692 |
| Total activos corrientes | | 514,183 | 1,170,219 |
| Activos no corrientes | | | |
| Inventarios en construcción | 8 | 16,167,421 | 11,713,760 |
| Activo por impuesto diferido | | 478,008 | - |
| Total activos no corrientes | | 16,645,429 | 11,713,760 |
| Total activos | | 17,159,612 | 12,883,979 |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar | 9 | 261,218 | 2,278,959 |
| Impuestos por pagar | | 28,067 | 2,182 |
| Total pasivos corrientes | | 289,285 | 2,281,141 |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar | 9 | 12,058,375 | 11,171,160 |
| Obligaciones financieras | 10 | 5,000,000 | - |
| Total pasivos no corrientes | | 17,058,375 | 11,171,160 |
| Total pasivos | | 17,347,660 | 13,452,301 |
| Patrimonio | | (188,048) | (568,322) |
| Total pasivos y patrimonio | | 17,159,612 | 12,883,979 |


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Piady


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Piady

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------|-----------------|------------------|
| Gastos operacionales | | | |
| Gastos administrativos | 13 | (34,872) | (17,045) |
| Gastos de venta | | (37,916) | (102,150) |
| Gastos financieros | | (24,946) | (19,178) |
| Total gastos operacionales y utilidad antes del impuesto a las ganancias | | (97,734) | (138,373) |
| Impuesto a las ganancias | 11 | 78,122 | - |
| Resultado integral del año | | (19,612) | (138,373) |



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Piady



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Piady

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

| Movimientos | Aporte patrimonial | Resultados acumulados | Total |
|--|---------------------------|------------------------------|------------------|
| Saldos a enero 1, 2016 | 1,251,610 | (1,681,559) | (429,949) |
| Resultado integral del año | - | (138,373) | (138,373) |
| Saldos a diciembre 31, 2016 | 1,251,610 | (1,819,932) | (568,322) |
| Ajuste por impuesto diferido (Véase Nota 11) | - | 399,886 | 399,886 |
| Resultado integral del año | - | (19,612) | (19,612) |
| Saldos a diciembre 31, 2017 | 1,251,610 | (1,439,658) | (188,048) |



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Piady



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Piady

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Nota</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación | | | |
| Resultado integral del año | | (19,612) | (138,373) |
| Cambios netos en activos y pasivos | | | |
| Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar | | - | 59 |
| Inventario en construcción | | - | (1,560,896) |
| Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar | | (52,237) | 2,648,682 |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación | | (71,849) | 949,472 |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | | |
| Obligaciones financieras | | 5,000,000 | - |
| Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento | | 5,000,000 | - |
| (Disminución) Aumento neto en efectivo | | 4,928,151 | 949,472 |
| Efectivo, al comienzo del año | | 1,168,527 | 219,055 |
| Efectivo, al final del año | 6 | 6,096,678 | 1,168,527 |


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Piady


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Piady

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY** fue constituido el 12 de marzo del 2013 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.2.13.01317. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Iptotal S.A., Idilica S.A. Idilicasa, Dagasi S.A., Parbrane S.A. y Juan José Estrada Wray.

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 coadyugar 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 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 inmueble consiste en el Lote No. 5, con un área total de 80.74 hectáreas, que equivale a 807.400 metros cuadrados, 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.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario consiste en la construcción del Parque Industrial de Acopio y Distribución Yaguachi (Piady), el cual está localizado en el 11.5 Km de Durán (Puente de la Unidad Nacional) y a 11.5 del PAN (Puente Alterno Norte).

1.3 Punto de equilibrio

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 13 de febrero del 2015, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

1.4 Avance de obra

El avance de obra del proyecto es del 47.74 al 31 de diciembre del 2017.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.6 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, de las instrucciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador los contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada Etapa del Proyecto. Se aclara que el contrato se mantendrá por las Etapas en las que sí se haya cumplido el Punto de Equilibrio.
- Suscribir con el Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre los inmuebles que serán adquiridos por el Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento. El precio de los inmuebles ha sido pactado, entre el Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho, los constituyentes y la Fiduciaria a razón de cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$4,00) por metro cuadrado.
- Previo el correspondiente fraccionamiento o subdivisión de los Inmuebles, y una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido:
 - (a) Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada Etapa del Proyecto.
 - (b) La Fecha de Inicio de la Ejecución de dicha Etapa del Proyecto, proceder a:
 - i. Celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente Etapa del Proyecto. La Fiduciaria, en calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten o preste el Constituyente al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha Etapa.
 - ii. Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa.
 - iii. Destinar los recursos económicos entregados por los Promitentes Compradores de cada etapa al desarrollo de la correspondiente Etapa para la cual ha realizado la entrega de recursos dinerarios correspondientes.
 - iv. Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes. Adicionalmente, realizar



FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente Etapa del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- v. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada etapa del Proyecto, dentro del plazo señalado en la Cláusula Octava del contrato.
- 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:
 - 1) 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 mismos.
 - 2) Informar a los dueños de los Inmuebles suscrito con el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta instrucción deberán ser cubiertos con los recursos del Fideicomiso y de no haber los suficientes, deberán ser cubiertos por los Beneficiarios en proporción a sus derechos fiduciarios.
 - 3) Restituir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, cualquier remate que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución será de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
 - 4) 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 cualquier Etapa del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - 1) Informar a los dueños de los Inmuebles que el contrato de promesa estaba previsto el desarrollo de la Etapa correspondiente, se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta instrucción deberá ser cubiertos con los recursos del Fideicomiso y de no haber los suficientes, deberán ser cubiertos por los Beneficiarios en proporción a sus derechos fiduciarios.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- 2) Informar al Gerente de 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, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.
 - 3) Restituir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva Etapa del Proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las Promesas de Compraventa, así como los por los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuesto y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
- viii. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si 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:
- 1) Restituir o reembolsar a los Constituyentes, el monto de recursos utilizados por el Fideicomiso para cubrir los gastos preoperativos, previo a la certificación del Punto de Equilibrio del Proyecto o de la correspondiente Etapa y una vez aprobado por el Fiscalizador, así como el Capital Invertido siempre y cuando se halle presupuestado y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso.
 - 2) 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 de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se 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 autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el Punto de Equilibrio de la respectiva Etapa del Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio la referida Etapa del Proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
 - 3) Entregar, previo visto bueno del Fiscalizador 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 respectiva Etapa que alcanzó el Punto de Equilibrio; y previo visto bueno del correspondiente Gerente de



FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva Etapa que alcanzo 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 calendario contado desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los Fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta Del Fideicomiso.

- 4) Si así lo decide a la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- 5) Verificar a través del Fiscalizador que los Fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva Etapa del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
- 6) Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva Etapa del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de 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.
- 7) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva Etapa del proyecto haya hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesas de Compraventa serán aceptadas y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- 8) En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de la respectiva Etapa del Proyecto, de las obligaciones que asumieron en las Promesas de Compraventas, dar por terminados tales contratos en la forma establecidas en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

personas que designe el Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.

- 9) Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y de cada una de sus Etapas.
- 10) Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesas de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva Etapa del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles de la respectiva Etapa del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida Etapa del Proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.
- 11) Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y de acuerdo con los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el Patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
 - Se haya terminado la construcción del proyecto o en su defecto, de cada una de las Etapas que alcanzaron el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo.
 - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de cada una de las Etapas del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.
 - Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los Fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos suficiente en efectivo dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizarlas mediante la restitución de bienes del Proyecto que nos hubieran comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso contare o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- 12) A favor del Beneficiario uno o su cesionario en sus derechos, el cincuenta por ciento (50%) del resultado o remanente o remante del Fideicomiso.
 - 13) A favor del Beneficiario dos o su cesionario en sus derechos, el veinte y cinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
 - 14) A favor del Beneficiario tres o su cesionario en sus derechos, el veinte y cinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
 - 15) Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada Etapa del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamo o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
 - 16) 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.

- 17) Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- 18) Los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria a comparecer en representación del Fideicomiso, en la Constitución del Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho, aceptando las condiciones contempladas en dicho contrato de Constitución.

Durante el año 2017 y 2016, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo como se han presentado en el desarrollo 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. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 el Fideicomiso 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 (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

| Norma | Tipo de cambio | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|-------------------|---|---|
| NIC 40 | Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión. | 1 de enero del 2018 |
| NIIF 2 | Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones. | 1 de enero del 2018 |
| NIIF 4 | Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4. | 1 de enero del 2018 |
| NIIF 9 | Reconocimiento y medición de activos financieros. | 1 de enero del 2018 |
| NIIF 9 | Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos. | 1 de enero del 2018 |
| NIIF 15 | Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes. | 1 de enero del 2018 |
| CINIIF 22 | Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado. | 1 de enero del 2018 |
| NIC 28 | Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos. | 1 de enero del 2019 |
| NIIF 9 | Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados. | 1 de enero del 2019 |
| NIIF 16 | Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento. | 1 de enero del 2019 |
| CINIIF 23 | La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. | 1 de enero del 2019 |
| NIIF 17 | Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4). | 1 de enero del 2021 |
| NIIF 10 NIC 28 | Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos. | Indefinido |

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, 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

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

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 Administradora del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no mantuvo activos financieros, y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a terceros y obligaciones financieras. 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 ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Medición posterior

Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.5.3 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 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 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. 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.

2.8 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al diciembre 31 del 2017 y 2016, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contable en lo que respecta a las pérdidas tributarias. (Véase Nota 11).

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.10 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 realizar el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, cuyo importe en libros es la mejor forma de

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

(b) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el 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 y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados 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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administradora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

| | 2017 | | 2016 | |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | Corriente | No Corriente | Corriente | No Corriente |
| <u>Activo financiero al costo amortizado</u> | | | | |
| Efectivo | 225.681 | - | 1.168.527 | - |
| Total activo financiero | 225.681 | - | 1.168.527 | - |
| <u>Pasivos financieros al costo amortizado</u> | | | | |
| Cuentas por pagar proveedores | 261.218 | - | 1.074.011 | - |
| Préstamos a terceros | - | 1.574.153 | - | 1.514.382 |
| Obligaciones financieras | - | 5.000.000 | - | - |
| Total pasivos financieros | 261.218 | 6.574.153 | 1.074.011 | 1.514.382 |

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 2017 y 2016, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------|----------------|------------------|
| Bancos | <u>225.681</u> | <u>1.168.527</u> |

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco del Pacifico S.A y Banco Internacional S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Alfaredes S.A. | 277.919 | - |
| Jose Alberto Sibri Guamán | 8.287 | - |
| Otros | 1.395 | - |
| | <u>287.601</u> | <u>-</u> |

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Terreno | 3,340,480 | 3,310,360 |
| <u>Costos Directos</u> | | |
| Urbanismo | 8,854,894 | 5,434,744 |
| Construcción | 115,486 | 115,365 |
| Diseños y estudios técnicos | 27,570 | 14,402 |
| <u>Costos Indirectos</u> | | |
| Impuestos, tasas y permisos | 1,307,697 | 877,876 |
| Honorarios de gerencia de proyecto | 1,107,189 | 1,079,689 |
| Honorarios de fiscalización | 382,337 | 322,999 |
| Financieros | 341,507 | 14,382 |
| Otros | 175,504 | 128,729 |
| Honorarios dirección técnica | 115,365 | 115,365 |
| Honorarios de estudio técnicos | 110,570 | 105,770 |
| Honorarios topografía | 61,836 | 35,892 |
| Honorarios de administración fiduciaria | 72,570 | 49,770 |
| Honorarios diseños arquitectónicos | 86,816 | 51,417 |
| Ingeniería y cubicaciones | 67,600 | 57,000 |
| | <u>16,167,421</u> | <u>11,713,760</u> |

9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Promitentes Compradores (a) | 10,470,797 | 9,656,778 |
| Electrocables C.A. (b) | 1,574,153 | 1,514,382 |
| Proveedores | 261,218 | 1,074,011 |
| Fondo de garantía (c) | 13,425 | - |
| Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho (d) | - | 1,204,948 |
| | <u>12,319,593</u> | <u>13,450,119</u> |
| (-) Porción a largo plazo (a), (b) y (c) | <u>(12,058,375)</u> | <u>(11,171,160)</u> |
| | <u>261,218</u> | <u>2,278,959</u> |

(a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes.

(b) Corresponde al préstamo por capital de trabajo de Electrocables C.A. por el cual se firmó pagarés con una tasa del 9.50% y vencimiento junio del 2017.

(c) Corresponde al 5% de fondo de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

(d) Corresponde al financiamiento del Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho por la compra del terreno.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corresponde al préstamo financiero con el Banco del Pacífico S.A. para capital de trabajo por US\$5.000.000 con una tasa de interés del 8.95% y vencimiento febrero del 2019.

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------|-----------------|-------------|
| Impuesto diferido | <u>(78.122)</u> | <u>-</u> |

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

| | <u>2017</u> |
|---|---------------|
| Pérdida tributaria | 94.370 |
| Tasa impositiva | 25% |
| Total impuesto diferido | <u>23.592</u> |
| Ajuste cambio de tasa pérdidas de años anteriores | <u>54.530</u> |
| | <u>78.122</u> |

A continuación, un detalle de su movimiento:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|
| Pérdida tributaria años anteriores | 1.817.663 | 1.817.663 |
| (+)Pérdida tributaria del ejercicio | <u>94.370</u> | - |
| Total pérdidas tributarias | 1.912.033 | 1.817.663 |
| Tasa impositiva | 25% | 22% |
| Total activo por impuesto diferido | <u>478.008</u> | <u>399.886</u> (a) |

(a) El Fideicomiso realizó el reconocimiento de impuestos diferidos de años anteriores en el periodo del 2017, de acuerdo a la NIC 8 como corrección de error.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

(c) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|
| Utilidad antes de participación e impuesto a la renta | (97.734) | (138.373) |
| Más: Gastos no deducibles | 3.364 | 1.338 |
| | (94.370) | (137.035) |
| Base imponible de impuesto a la renta | (94.370) | (137.035) |
| Tasa de impuesto a la renta | 22% | 22% |
| Impuesto a la renta causado | - | - |

(e) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como sigue:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|
| Impuesto a la renta causado | - | - |
| Menos: | | |
| Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta | 901 | 1,692 |
| Saldo a favor del Fideicomiso | 901 | 1,692 |

(f) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria: 

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Dedución adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por i) Idilica S.A. por US\$701.388, Iptotal S.A. por US\$425.222, Dagasi S.A. por US\$125.000, y ii) los resultados del Fideicomiso.

De acuerdo a la cesión de derechos fiduciarios celebrada el 21 de junio del 2017 la compañía Parbrane S.A. cedió y transfirió a favor de la Compañía Idilica S.A. la totalidad de los derechos fiduciarios que le corresponden en el Fideicomiso, en su calidad de Constituyente y Beneficiario.

De acuerdo a la cesión de derechos fiduciarios celebrada el 21 de junio del 2017 el Sr. Juan Estrada Wray y la Sra. Alice Granda Coppiana ceden y transfieren a favor de la Compañía Iptotal S.A. la totalidad de los derechos fiduciarios que le corresponden en el Fideicomiso, en su calidad de Constituyente y Beneficiario. 

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Impuestos y contribuciones | 29.627 | 13.174 |
| Servicios terceros | 4.774 | 3.708 |
| Suministros y materiales | 433 | 125 |
| Otros | 38 | 38 |
| | <u>34.872</u> | <u>17.045</u> |

14. CONTRATOS

El Fideicomiso mantiene los siguientes contratos importantes:

Arg. Miguel Andrade Tobar

El 1 de agosto del 2017 se suscribió el contrato de gerencia de proyecto por el valor mensual de US\$5.500 más el Impuesto al Valor Agregado.

Arg. Víctor Silva Espin

El 6 de enero del 2017 se suscribió el contrato de fiscalización por el valor mensual de US\$3.166 más Impuesto al Valor Agregado.

Yaglodvial S.A.

El 23 de octubre del 2017 se suscribió el contrato de relleno compactado para las manzanas 3, 4, 5, 9, 10 y vía central de la Etapa I por el valor mensual de US\$1.915.921 más Impuesto al Valor Agregado; el cual será cancelado con el canje de tres terrenos al Contratista como abono.

Alfaredes S.A.

El 16 de agosto del 2017 se suscribió el contrato de construcción del sistema hidrosanitario por US\$1.694.704 más Impuesto al Valor Agregado; el cual será cancelado de la siguiente manera: el 20% del valor total del contrato se pagará como anticipo; y, el saldo será cancelado mediante planillas mensuales, siempre que se cuente con el visto bueno del Gerente de Proyectos y Fiscalizador.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Piady


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Piady