

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión 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, 27 de mayo de 2021

Opinión

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 2020, el estado de 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 del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y 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 7 del **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. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Reconocimiento de los costos de construcción

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización, validez de comprobantes a nivel legal e informe fiscalización por avance de obra.

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 27 de mayo de 2021

Énfasis

5. Tal como se describe en la Nota 1.6 de los estados financieros adjuntos, la pandemia COVID-19 ha generado afectaciones tanto en lo social como en lo económico, en el Ecuador y a nivel internacional, sin embargo, el Fideicomiso no presenta afectaciones importantes pero de igual manera ha generado planes de acción para hacer frente a dicha situación, por lo tanto, las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha depende de que dichos planes se materialicen y que sus Constituyentes continúen proporcionando apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas Circunstancias de incertidumbre.

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. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso 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. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 27 de mayo de 2021

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.



José R. Cazar G.
Socio

No. de Licencia Profesional: 25013

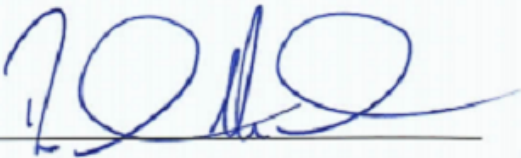
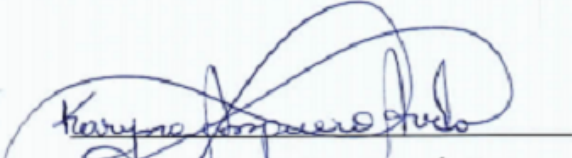


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

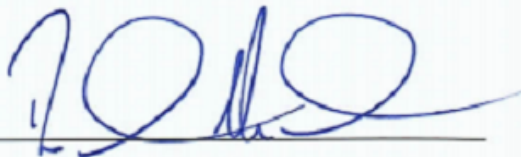
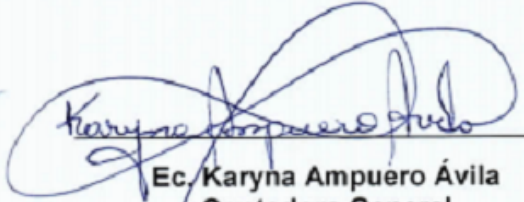
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	28.721	42.489
Cuentas por cobrar	7	208.841	91.811
Total activos corrientes		237.562	134.300
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	8	29.782.150	35.138.624
Comisiones pagadas por anticipados	9	642.897	718.070
Gastos pagados por anticipados		47.835	64.639
Activo por impuesto diferido	12	125.077	375.720
Total activos no corrientes		30.597.959	36.297.053
Total activos		30.835.521	36.431.353
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	11	5.080.168	2.991.190
Cuentas por pagar	10	2.899.152	2.357.059
Impuestos por pagar		38.081	98.318
Total pasivos corrientes		8.017.401	5.446.567
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	10	16.920.967	20.194.200
Obligaciones financieras	11	6.338.901	10.594.318
Total pasivos no corrientes		23.259.868	30.788.518
Total pasivos		31.277.269	36.235.085
Patrimonio		(441.748)	196.268
Total pasivos y patrimonio		30.835.521	36.431.353

 Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Mercantil Piady	 Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Mercantil Piady
--	---

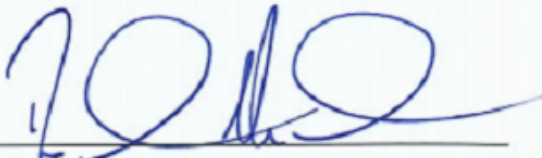
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Venta		6.501.705	3.266.144
Costo de venta	8	(6.652.051)	(2.921.399)
Utilidad bruta		(150.346)	344.745
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	13	(203.607)	(108.520)
Gastos de venta		(33.420)	(52.915)
Otros ingresos, neto	8	-	24.256
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(387.373)	207.566
Impuesto a las ganancias	12	(250.643)	(135.553)
Resultado integral del año		(638.016)	72.013

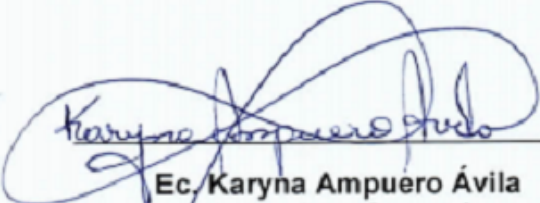
 <hr/> <p>Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Mercantil Piady</p>	 <hr/> <p>Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Mercantil Piady</p>
--	---

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2019	1.251.610	(1.127.434)	124.176
Corrección de error	-	79	79
Resultado integral del año	-	72.013	72.013
Saldos a diciembre 31, 2019	1.251.610	(1.055.342)	196.268
Resultado integral del año	-	(638.016)	(638.016)
Saldos a diciembre 31, 2020	1.251.610	(1.693.358)	(441.748)



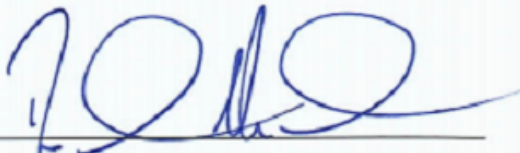
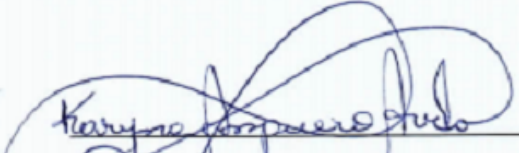
Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Piady



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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(638.016)	72.013
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación			
Comisiones en ventas devengadas	9	147.627	59.103
Impuesto a la renta causado	12	-	46.603
Impuesto a la renta diferido	12	250.643	88.950
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(172.680)	(19.063)
Inventario en construcción		5.356.474	(5.825.048)
Cuentas por pagar		(2.791.377)	3.800.352
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		2.152.671	(1.777.090)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras, netas		(2.166.439)	1.758.763
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento		(2.166.439)	1.758.763
Disminución neto en efectivo		(13.768)	(18.327)
Efectivo, al comienzo del año		42.489	60.816
Efectivo, al final del año	6	28.721	42.489

 <hr style="width: 100%;"/> <p>Ab. Rafael Sandoval Vela Representante Legal Fideicomiso Mercantil Piady</p>	 <hr style="width: 100%;"/> <p>Ec. Karyna Ampuero Ávila Contadora General Fideicomiso Mercantil Piady</p>
--	---

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(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 coadyubar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario en el cantón Yaguachi. El costo de construcción fue establecido mediante presupuesto proyectado, el cual fue modificado por Junta de Fideicomiso (Ver Nota 15, Evento Subsecuente).

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).

Actualización del presupuesto del Fideicomiso, y precio de venta por metro cuadrado

Mediante Junta de Fideicomiso de fecha 30 de junio del 2020, se conoció y aprobó modificar el presupuesto total del proyecto inmobiliario con corte al 31 de diciembre del 2019, el cual ahora asciende a US\$49.711.602. Además, se actualiza precio de venta del metro cuadrado.

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 es del 95.3% al 31 de diciembre del 2020, según informe Fiscalizador.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1.6 Situación del país

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, y muy probablemente todo el año 2021 continúen rebrotes del virus que comprometan de manera importante el desarrollo de las operaciones de las compañías. El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una recesión global, entre otros. Desde mayo del 2020 se han reiniciado las actividades de forma controlada bajo la supervisión del “Comité de Operaciones de Emergencia Nacional - COE” organismo del “Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias”. En nuestro país se prevé que este impacto negativo en la economía continúe. En este contexto la Administración del Fideicomiso, tal como se describe en el párrafo siguiente, expone las medidas tomadas para enfrentar el panorama económico actual y la situación financiera del Fideicomiso:

Situación financiera a causa del COVID-19

Estas situaciones no han generado pérdidas significativas al proyecto (la pérdida del año 2020 es por estructura de costos), por lo tanto, el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, sin embargo, la Administración del Fideicomiso de igual forma está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo ante las adversidades de la pandemia COVID-19:

- Control de flujo de caja de forma mensual;
- Minimizar gastos; y,
- Entre otros aspectos de estrategia comercial y operativa.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores que permitan identificar riesgos que comprometan al Fideicomiso Mercantil Piady.

1.7 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 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio 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.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- 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 serán 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 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.
 - 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.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- 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 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 respectivas Etapa que alcanzo el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- 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.
 - Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de cada una de las Etapas del Proyecto,

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 la 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 y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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.

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 la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2020 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 2020 y 2019 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 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.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- NIC 1 y 8: Nueva definición de materialidad; ii) NIIF 3: Nueva definición de negocio; iii) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia; iv) Marco conceptual: revisado para la información financiera; y, v) NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

El Fideicomiso ha evaluado que las enmiendas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

- i) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso (1 de enero del 2022); ii) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos (1 de enero del 2022); iii) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21 (1 de enero del 2022); iv) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros (1 de enero del 2022); v) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información (1 de enero del 2022); vi) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz (1 de enero del 2022); y, vii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación (1 de enero del 2023).

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

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.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(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: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras. Se incluye 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

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 cancelar 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 con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses de estas obligaciones se presentan en el estado de resultados bajo el rubro “Gastos financieros”.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

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 se encuentra registrado inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo histórico, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza, pero si se evalúa en lo posterior su deterioro.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, costos financieros netos de acuerdo con NIC 23, el componente financiero de los anticipos de clientes de acuerdo con NIIF 15, entre otros. Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de culminar la construcción para ser reclasificados a “Inventarios terminados”, son excluidos de los “inventarios terminados” y reclasificados de forma independiente para un adecuado control y devengados en función de las ventas de inmuebles.

2.7 Comisiones por venta de inmuebles

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

2.8 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. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

“Inventario en construcción” contra el pasivo de “Anticipos de clientes”. El componente financiero registrado en el pasivo “Anticipos de clientes” son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

2.9 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. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.
- (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 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.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.11 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 con los lineamientos de la base contable del devengo en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamiento a tasas fijas reguladas (Ver Nota 11) anual con instituciones financiera y no financieras.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas.

(b) 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, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta inversiones en Banco Internacional, Bolivariano y Pacifico, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) 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.

El Fideicomiso evalúa constante los precios de los costos de construcción y los de venta de inmuebles, para evitar pérdidas o márgenes reducidos de ganancia.

(d) Riesgo de liquidez

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

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 2020 y 2019, 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

	2020		2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo	28.721	-	42.489	-
Total activo financiero	28.721	-	42.489	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	2.690.894	-	1.322.166	-
Obligaciones financieras	5.080.168	6.338.901	2.991.190	10.594.318
Total pasivos financieros	7.771.062	6.338.901	4.313.356	10.594.318

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).

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- 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).

El Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos	<u>28.721</u>	<u>42.489</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en Bancos locales.

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipo a proveedores	204.861	91.811
Otras cuentas por cobrar	<u>3.980</u>	<u>-</u>
	<u>208.841</u>	<u>91.811</u>

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Terreno	3.000.925	3.000.925
<u>Costos Directos</u>		
Urbanismo	20.782.314	19.560.148
Construcción	120.806	118.623
Diseños y estudios técnicos	14.729	14.729
<u>Costos Indirectos</u>		
Costos financieros indirectos	3.009.269	4.366.433
Impuestos, tasas y permisos	3.189.428	3.000.018
Financieros	3.048.381	2.163.850
Honorarios de gerencia de proyecto	1.269.127	1.238.303
Honorarios de fiscalización	814.014	726.570
Honorarios dirección técnica	181.365	142.865
Honorarios de estudio técnicos	116.570	116.570
Honorarios de administración fiduciaria	142.731	122.091
Honorarios diseños arquitectónicos	86.815	86.815
Honorarios topografía	76.556	75.036
Ingeniería y cubicaciones	67.600	67.600
Estudios generales	85.556	85.556
Honorarios profesionales	97.425	38.800
Licencia ambiental	28.000	28.000
Seguros todo riesgo	89.115	56.705
Otros	213.475	128.987
	<u>36.434.201</u>	<u>35.138.624</u>
(-) Costo de unidades vendidas	(6.652.051)	-
	<u>29.782.150</u>	<u>35.138.624</u>

El movimiento de inventario en construcción:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al 1 de enero del	35.138.624	29.313.576
Compras	1.768.210	9.065.835
Intereses financieros de obligaciones financieras	884.531	429.777
Costo de venta de bienes vendidos	(6.652.051)	(2.921.399)
Intereses financieros de promitentes compradores devengados (1)	(1.357.164)	(517.138)
Intereses financieros por promitentes compradores (2)	-	520.977
Comisiones en venta de inmuebles (3)	-	24.169
Reclasificación de las comisiones en venta (4)	-	(777.173)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>29.782.150</u>	<u>35.138.624</u>

(1) Corresponde a los intereses contables generados por los anticipos de clientes o promitentes compradores de acuerdo con NIIF 15, los cuales serán reconocidos en el estado de resultado, una vez que se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble o unidad inmobiliaria relacionado a los intereses generados.

(2) Corresponde a los intereses contables generados por los anticipos de clientes o promitentes compradores de acuerdo con NIIF 15.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- (3) Corresponden a comisiones facturadas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles, las cuales preliminarmente se reconocían como parte de los inventarios de construcción.
- (4) Con relación al punto anterior, se procedió a excluir las comisiones del inventario.

9. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al 1 de enero del	718.070	-
Activación de Comisiones en venta de inmuebles	72.454	777.173
Comisiones en venta devengadas contra el estado de resultados	(147.627)	(59.103)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>642.897</u>	<u>718.070</u>

Corresponden a comisiones facturas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se culmine la construcción y se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Promitentes Compradores (a)	16.625.305	19.998.593
Proveedores	2.690.894	2.194.331
Fondo de garantía (b)	13.482	13.481
Intereses financieros	490.438	344.854
	<u>19.820.119</u>	<u>22.551.259</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	(16.920.967)	(20.194.200)
	<u>2.899.152</u>	<u>2.357.059</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 5% de fondo de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco del Pacifico S.A. (a)	8.427.879	10.594.318
Electrocable S.A. (b)	1.500.000	1.500.000
Idilica S.A. Idilicasa (c)	764.100	764.100
Iptotal S.A. (d)	393.790	393.790
Urbaniza Inc Inmobiliaria Urbanic S.A. (e)	333.300	333.300
	<u>11.419.069</u>	<u>13.585.508</u>
(-) porción a Largo plazo (a)	<u>(6.338.901)</u>	<u>(10.594.318)</u>
	<u>5.080.168</u>	<u>2.991.190</u>

- (a) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés del 8.95% al 9.02% y vencimiento hasta noviembre 2024. (2019: abril del 2021).
- (b) Corresponde al préstamo para capital de trabajo, con una tasa de interés del 9.5% y vencimiento junio 2017, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.
- (c) Corresponde al préstamo para capital de trabajo, con una tasa de interés del 8.5% con vencimiento diciembre 2018, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.
- (d) Corresponde al préstamo para capital de trabajo, con una tasa de interés del 8.5% con vencimiento diciembre 2018, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.
- (e) Corresponde al préstamo por capital de trabajo, con una tasa de interés del 8.5% con vencimiento entre diciembre 2018 y 2019, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.

12. 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 fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta (i)	-	46.603
Impuesto diferido (ii)	250.643	88.950
	<u>250.643</u>	<u>135.553</u>

- (i) El impuesto a la renta causado o corriente, se determinó de la siguiente forma:

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	(387.373)	207.566
Más: Gastos no deducibles	118.469	40.982
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	(62.137)
Base imponible o (Pérdida sujeta a amortización)	(268.904)	186.411
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	-	46.603

(ii) Corresponde al ingreso/gasto por impuesto diferido, por la generación de pérdidas tributarias. A continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida tributaria años anteriores	1.502.879	1.858.680
Pérdida tributaria del año	268.904	-
(-) Compensación pérdidas tributarias	-	(62.137)
(-) Reverso pérdidas tributarias	(1.271.476)	(293.664)
Total pérdidas tributarias	500.307	1.502.879
Tasa impositiva	25%	25%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	125.077	375.720
Saldo del activo al 1 de enero del	375.720	464.670
	(250.643)	(88.950)

(c) Reformas tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio; iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US\$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; y, xii) Entre otras.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”: El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales: i) Remisión de intereses y multas en materia tributaria e IESS; ii) Exoneración de impuesto a la renta por nuevas inversiones productivas; iii) Impuesto a la renta único a la enajenación de derechos representativos de capital; iv) Deducción 100% de gasto publicidad para exportadores habituales y turismo receptivo; v) Eliminación de tercera cuota del anticipo impuesto a la renta y crédito tributario por el exceso; vi) Inclusión de productos y servicios con tarifa 0% de IVA; vii) Crédito tributario del IVA será utilizado hasta dentro de 5 años; viii) Devolución IVA en construcción de viviendas de interés social; ix) Eliminación del impuesto 2 por

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

mil en el cantón de Guayaquil; x) La tarifa del 25% también aplicará cuando el Accionista este en paraíso fiscal; y, xi) Entre otras.

La Administración del Fideicomiso ha determinado que, en base a la naturaleza del Fideicomiso, no existen efectos por las reformas antes descritas.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comisiones en venta (Véase Nota 9)	147.627	59.103
Honorarios y servicios prestados	32.548	20.489
Servicios básicos	7.387	16.998
Impuestos y contribuciones	11.214	9.135
Suministros y materiales	2.585	969
Otros gastos	2.246	1.826
	<u>203.607</u>	<u>108.520</u>

14. CONTRATOS

Arq. 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.

Arq. Víctor Silva Espín

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.

Yaqlodvial 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


(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Entre el 31 de diciembre del 2020 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