

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2023 Y 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2023 Y 2022

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

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY

Guayaquil, 24 de abril del 2024

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 2023, 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 2023, 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 8 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 y validez de comprobantes a nivel legal

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
Guayaquil, 24 de abril del 2024

Énfasis

5. El Fideicomiso ha experimentado resultados negativos en los últimos ejercicios económicos, a excepto del periodo 2023, lo cual ha derivado en la presentación de un patrimonio con saldo negativo. Nuestra opinión no ha sido modificada con relación a las condiciones actuales.

Otros asuntos

6. Los estados financieros comparativos adjuntos al 31 de diciembre de 2022 han sido auditados por otros auditores y con fecha 14 de julio del 2023 se emitió una opinión sin salvedades.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. 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 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

8. 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.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
Guayaquil, 24 de abril del 2024

- 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

9. 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 2023 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
10. 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 2023 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.
Representante Legal
Registro profesional No 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la
Superintendencia de Compañías:
SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2022 y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	2.190	210.566
Cuentas por cobrar	7	1.291.791	1.256.207
Impuestos por cobrar		4	4
Total activos corrientes		1.293.985	1.466.777
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	8	16.114.722	19.403.194
Comisiones pagadas por anticipados	9	620.348	568.723
Activo por impuesto diferido	12	69.232	80.829
Total activos no corrientes		16.804.302	20.052.746
Total activos		18.098.287	21.519.523
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	11	3.874.913	4.330.192
Cuentas por pagar	10	2.859.214	3.227.228
Impuestos por pagar		45.274	23.230
Total pasivos corrientes		6.779.401	7.580.650
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	11	2.202.674	4.143.713
Cuentas por pagar	10	9.624.180	10.433.012
Total pasivos no corrientes		11.826.854	14.576.725
Total pasivos		18.606.255	22.157.375
Patrimonio		(507.968)	(637.852)
Total pasivos y patrimonio		18.098.287	21.519.523

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 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Venta	13	4.198.488	4.742.692
Costo de venta	8	(3.661.178)	(4.372.558)
Utilidad bruta		537.310	370.134
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	14	(341.487)	(344.725)
Gastos de venta		(19.303)	(58.814)
Gastos financieros		(248)	(318)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		176.272	(33.723)
Impuesto a las ganancias	12	(46.388)	(22.593)
Resultado integral del año		129.884	(56.316)

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
DICIEMBRE 31 DEL 2022 y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2022	1.251.610	(1.833.146)	(581.536)
Resultado integral del año	-	(56.316)	(56.316)
Saldos a diciembre 31, 2022	1.251.610	(1.889.462)	(637.852)
Resultado integral del año	-	129.884	129.884
Saldos a diciembre 31, 2023	1.251.610	(1.759.578)	(507.968)

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 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		129.884	(56.316)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Comisiones en ventas devengadas		145.152	95.324
Impuesto a la renta diferido	12	11.597	22.593
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(232.361)	(722.660)
Inventario en construcción		3.288.472	2.825.116
Cuentas por pagar		(1.154.800)	(2.087.577)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		2.187.944	76.480
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras, netas		(2.396.318)	118.588
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento		(2.396.318)	118.588
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(208.374)	195.068
Efectivo, al comienzo del año		210.564	15.496
Efectivo, al final del año	6	2.190	210.564

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 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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.

En julio del 2017, mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios el Constituyente y Beneficiario Parbrane S.A., cede sus derechos a Idilica S.A. Idilicasa.

En julio del 2017, mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios el Constituyente y Beneficiario Juan José Estrada Wray, cede sus derechos a Iptotal S.A..

En diciembre del 2020, mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios parciales el Constituyente y Beneficiario Idilica S.A. Idilicasa, cede sus derechos a Urbaniza Inc Inmobiliaria Urbanic S.A. recibiendo un 20%.

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.

Se han realizado reformas al contrato constitutivo con fecha agosto 2013, abril 2014, noviembre 2014, noviembre 2016, agosto 2017 y septiembre 2020.

1.2 Proyecto inmobiliario

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.

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 Situación socio política del país

En el 2023, el Ecuador enfrentó una crisis política debido al inicio de un juicio político en contra del anterior Presidente de la República, Guillermo Lasso, realizada en la Asamblea Nacional del Ecuador, hasta que el 17 de mayo del 2023, el anterior presidente Lasso emitió

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

el Decreto Ejecutivo 741, en el que se activó el artículo 148 de la Constitución Nacional, denominado Muerte Cruzada. El Decreto mencionado, convocó a elecciones extraordinarias del Ejecutivo y Legislativo, para completar el periodo saliente.

El 29 de Noviembre del 2023, se posiciona como nuevo presidente de la República del Ecuador a Daniel Noboa. Entre sus principales planes de trabajo, se encuentran el eje social, combate contra la delincuencia (Plan Fenix) y económico.

1.5 Situación económica del país

Datos macroeconómicos - Banco Central del Ecuador:

En el segundo trimestre de 2023, la economía ecuatoriana registró una variación positiva de 3,3% en comparación con el mismo período del año anterior. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por el incremento del gasto del gobierno en 6,4%; el consumo de los hogares en 4,3%; y, la formación bruta de capital fijo (FBKF) en 3,8%.

El aumento del gasto del gobierno estuvo relacionado principalmente con la compra de bienes y servicios, así como el pago de remuneraciones de los sectores de salud y educación. Por otro lado, el crecimiento del consumo de los hogares se vio impulsado por el aumento de las remesas y las operaciones de créditos de consumo. Además, el desempeño positivo de la FBKF se reflejó en un incremento en la adquisición de maquinaria y equipo de transporte, así como en el crecimiento del sector de la construcción.

Adicionalmente, las importaciones registraron un aumento del 6,2%, impulsadas por la adquisición de maquinaria, equipos eléctricos, productos químicos básicos y equipo de transporte. Por otro lado, las exportaciones mostraron una ligera reducción interanual de 0,2%, debido a la disminución de las ventas externas de petróleo, pescado elaborado, y minerales metálicos y no metálicos.

A nivel de industrias, 15 de los 18 sectores reportaron un desempeño positivo durante este período. Entre las actividades que mostraron un mayor crecimiento interanual se encuentran:

- a. Suministro de electricidad y agua en 10,8%
- b. Acuicultura y pesca de camarón en 10,5%
- c. Enseñanza y servicios sociales y de salud en 8,5%
- d. Correo y comunicaciones en 7,5%
- e. Administración pública en 4,3%

En términos trimestrales, la economía ecuatoriana experimentó un crecimiento del 2,5% comparado con el primer trimestre de 2023. Este resultado se explica principalmente por el incremento de la FBKF en 7,6%, el gasto de gobierno en 3,5%, las exportaciones en 3,3% y el consumo de los hogares en 2,5%. Además, las importaciones crecieron un 2,1%.

Según el Banco Mundial, existe una reducción como proyección al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) a 0,7 % para 2024. En octubre de 2023, la entidad había proyectado un resultado de 1,9 % para el año en curso.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Banco Central del Ecuador ha señalado que la economía de Ecuador crecerá apenas 0,8 % debido a problemas como el fenómeno de El Niño, la para en la producción de crudo en el Bloque 43-ITT tras la consulta popular de agosto de 2023, para frenar la actividad petrolera en la zona del Parque Nacional Yasuní.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.7 Instrucciones Fiduciarias

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

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 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:

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.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.
- 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 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.
 - 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 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 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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.
- 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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, 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2023 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 2023 y 2022 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 Administración 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 Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Al 31 de diciembre de 2023, 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.

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes – Modificaciones a la NIC 1	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que informa.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Pasivo no corriente con covenants – Modificaciones a la NIC	Los Covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo, como corriente o no corrientes en el periodo sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del periodo de reporte.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Transacciones de venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Acuerdo de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7	Corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores, el objetivo es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos,	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
	los flujos de efectivo y la exposición a los riesgos de liquidez de una entidad.	
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF	<p>En Junio 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) publicó sus dos primeras normas de revelaciones de sostenibilidad: (a) Propuesta NIIF S1 – Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la sostenibilidad, y (b) Propuesta NIIF S2 – Información a revelar relacionada con el clima.</p> <p>Las normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF están estructuradas utilizando un enfoque de cuatro pilares del Grupo de Trabajo sobre Revelaciones Financieras Relacionadas con el Clima (marco TCFD por sus siglas en inglés), que cubre la gobernanza, la estrategia, la gestión de riesgos, y las métricas y objetivos.</p>	<p>Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024, previa aprobación de cada jurisdicción. (Nota: Estas nuevas normas no serán aplicables solo hasta cuándo La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros adopte las mismas)</p>

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no generan 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.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: 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:

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

Representados por cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras, los cuales 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.

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 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

Cuentas por cobrar clientes

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

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con terceros 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 devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales 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.

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 financiero 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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 clientes

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.

2.9 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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.

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 realiza el pago, de acuerdo con 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

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(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 y saldos bancarios en Banco Pacifico, Internacional y Bolivariano, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA- y AAA / AAA-, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por los Promitentes Compradores y el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran 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 Administración.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, 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

	2023		2022	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo (Nota 6)	2.190	-	210.566	-
Cuentas por cobrar clientes (Nota 7)	1.071.439	-	1.071.439	-
Total activo financiero	2.190	-	1.282.005	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	2.394.428	-	2.746.843	-
Obligaciones financieras (Nota 11)	3.874.913	2.202.674	4.330.192	4.143.713
Total pasivos financieros	6.269.341	2.202.674	7.077.035	4.143.713

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2023 y 2022, 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos	<u>2.190</u>	<u>210.566</u>

Corresponde a saldos mantenidos en el Banco Bolivariano, Banco Internacional y Banco Pacifico.

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Clientes	1.071.439	1.071.439
Anticipo a proveedores	<u>220.352</u>	<u>184.768</u>
	<u>1.291.791</u>	<u>1.256.207</u>

8. INVENTARIOS

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terreno	3.000.925	3.000.925
<u>Costos Directos</u>		
Urbanismo	25.562.903	25.562.903
Construcción	124.293	124.293
Diseños y estudios técnicos	14.729	14.729
<u>Costos Indirectos</u>		
Impuestos, tasas y permisos	3.720.289	3.720.289
Financieros	4.705.730	4.333.026
Honorarios de gerencia de proyecto	1.269.127	1.269.127
Honorarios de fiscalización	828.181	828.181
Honorarios dirección técnica	211.065	211.065
Honorarios de estudio técnicos	116.570	116.570
Honorarios de administración fiduciaria	181.491	181.491
Honorarios diseños arquitectónicos	86.815	86.815
Honorarios topografía	76.556	76.556
Ingeniería y cubicaciones	67.600	67.600
Estudios generales	85.556	85.556
Honorarios profesionales	97.425	97.425
Licencia ambiental	28.000	28.000
Seguros todo riesgo	89.115	89.115
Otros	232.847	232.845
	40.499.217	40.126.511
(-) Costo de unidades vendidas	(24.384.495)	(20.723.317)
	<u>16.114.722</u>	<u>19.403.194</u>

9. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

Corresponden a comisiones facturas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por US\$ 620.348 (2022: US\$ 568.723) las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Promitentes Compradores (a)	9.607.940	10.416.776
Proveedores	2.394.428	2.746.843
Intereses financieros	464.786	480.385
Fondo de garantía (b)	16.240	16.236
	12.483.394	13.660.240
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	(9.624.180)	(10.433.012)
	<u>2.859.214</u>	<u>3.227.228</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (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, e incluye el efecto del costo del dinero en el tiempo, el cual es registrado contra los costos de construcción.
- (b) Corresponde al 5% de fondo de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco del Pacifico S.A. (a)	3.530.884	4.903.947
Urbaniza Inc Inmobiliaria Urbanic S.A. (b)	947.068	912.068
Idilica S.A. Idilicasa (c)	880.625	764.100
Iptotal S.A. (e)	393.790	393.790
Electrocable S.A. (d)	325.220	1.500.000
	<u>6.077.587</u>	<u>8.473.905</u>
(-) porción a Largo plazo (a)	(2.202.674)	(4.143.713)
	<u><u>3.874.913</u></u>	<u><u>4.330.192</u></u>

- (a) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés del 8.51% vencimiento hasta mayo 2026.
- (b) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés del 8.5% y vencimiento diciembre 2023, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.
- (c) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés e del 8.5% y vencimiento diciembre 2024, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.
- (d) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés entre el 8.5% y 10.85% y vencimiento diciembre 2024, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.
- (e) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés del 8.5% y vencimiento diciembre 2020, el cual será cancelado de acuerdo con los flujos del Fideicomiso.

12. SITUACIÓN FISCAL DE IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

- (a) Situación fiscal

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2019 al 2022 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la renta (i)	34.791	-
Impuesto diferido (ii)	11.597	22.593
	<u>46.388</u>	<u>22.593</u>

(i) Corresponde a la determinación del impuesto causado, como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	176.272	(33.723)
Más: Gastos no deducibles	9.278	29.725
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(46.388)	-
Base imponible	139.163	(3.998)
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>34.791</u>	<u>-</u>

(ii) Corresponde al impuesto diferido por pérdidas tributarias.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pérdida tributaria años anteriores	323.318	413.688
Pérdida tributaria del año	-	3.998
(-) Compensación pérdidas tributarias	(46.388)	-
(-) Reverso pérdidas tributarias	-	(94.368)
Total pérdidas tributarias	276.930	323.318
Tasa impositiva	25%	25%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	69.233	80.829
Saldo del activo al 1 de enero del	80.829	103.422
Gasto impuesto diferido	<u>(11.597)</u>	<u>(22.594)</u>

(c) Otros asuntos – Reformas Tributarias

Impuesto a la Renta:

- Residencia fiscal temporal (120 días en un periodo, por un lapso de hasta 5 años), cuyos requisitos entre los cuales es ejecutar inversión mínima por US\$150.000 (por lo menos 5 años de permanencia) o ingresos mensuales (afiliado IESS) de US\$2.510, LRTI.
- Exonerar empresas nuevas que operan en Zona Franca bajo el COPCI por 5 años con tarifa de impuesto a la renta del 0%, y desde el sexto año con tarifa del 15%, LRTI.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Exonerar por 10 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a energía renovable no convencionales e industrialización de gases natural y asociado en Ecuador, basados en el COPCI, LRTI.
Exonerar por 7 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a Turismo en Ecuador, basados en el COPCI, con inversión mínima de US\$100.000 y de esto 10% debe ser a Turismo rural, LRTI
- Para ingresos exentos por inversiones mayores a 180 días (hasta 2023, por cuanto para 2024 será de 360 días o más), excluye la limitante de deudas con tarjetas de crédito para aplicar dicha excepción, LRTI.
- Dedución adicional del 50%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años, así como obligados a pagar pensión alimenticia, LRTI
- Dedución adicional del 75%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años graduados o egresados de Universidades públicas o Institutos superiores o similares de artes y otros considerandos, LRTI.
- Dedución adicional del 75%, por contratar personas para sector construcción y agricultura, LRTI.
- Dedución adicional del 75%, por contratar trabajadores que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges, y del 50% sino tienen sentencia, LRTI.
- Se modifica la depreciación, los gastos de arrendamiento mercantil o leasing de acuerdo con la técnica contable, intereses pagados en la adquisición y tributos a la propiedad, serán deducibles sin el valor no supera los US\$35.000, LRTI.
- Las personas naturales que tengan más de dos proyectos no gozaran de la “venta ocasional de inmuebles destinados a la vivienda por personas naturales”, LRTI
- Se modifica los gastos de publicidad, para productos ultra procesado no serán deducibles, en el caso de comercializadores serán de manera proporcional según calculo que debe ser incluido en la reforma al RALRTI, y serán deducibles en un 150% adicional en el caso de publicidad a deportistas o sus programas (estudiantes de bajo recursos, o instituciones sin fines de lucros específicas), LRTI.
- Se modifica para las personas naturales con o a cargo de personas con discapacidad, enfermedades catastróficas, raras y/o huérfanas, el monto de la rebaja por gastos personales será equivalente al 18% del menor valor entre: i) los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal y, ii) el valor de la canasta familiar básica multiplicado por cien (100), LRTI.
- Se eliminan los casos que aplicaban exoneración del régimen de precios de transferencia, LRTI.
- Estabilidad tributaria, por 5 años y con un incremento de tarifa en 2 puntos porcentuales, y para esto debe cumplir con la TIE del sector determinado, LRTI.
- Grandes Contribuyentes, no estarán sujetos de retención de impuesto a la renta por ningún agente, excepto por contratistas de hidrocarburos, entidades gobierno central, gobiernos autónomos descentralizados, y las entidades de la seguridad social; sin embargo, deben efectuar una auto retención sobre sus ingresos del mes cuyo % será establecido por resolución, en base a su TIE, LRTI.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Los Contribuyentes que se dediquen a la producción y/o comercialización de minerales y otros bienes de explotación regulada, deben efectuar una auto retención de hasta el 10% por transacción, LRTI.
- Tratamiento a “CFC - Compañía Foránea Controlada”, la cual comprende a sociedades no residentes o establecimiento permanente no domiciliado en Ecuador, o tenga un beneficiario final residente en Ecuador con participación igual o mayor al 25%, o tenga tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60%, LRTI.
- Se modifica requiriendo la bancarización pasa de US\$1.000 a US\$500 por transacción, LRTI
- Se modifica la Norma tributaria y se establece una tabla progresiva de impuesto a la renta para RIMPE negocios populares, LRTI.
- Se modifica y se requiere retener Renta e IVA en compras de bienes o servicios a sociedades o personas naturales definidas como RIMPE, indistintamente de la forma de pago, LRTI

Sanciones:

- Se Modifica la norma tributaria incrementando la sanción por ocultamiento patrimonial que ahora equivale al 2% del valor total de los activos y/o ingresos no declarados por cada mes de atraso, sin superar el 10% máximo sobre la misma variable, inclusive los del exterior de manera directa o indirecta, LRTI.
- Se modifica la sanción hasta por 10 remuneraciones básicas por no entrega de información en los plazos, LRTI.
- Se modifica la sanción por no entregar comprobantes de venta es de 1 a 30 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, LRTI.
- Se agrega en la Ley permitiendo se puedan hacer pagos durante el proceso de determinación o de la desde a notificación de la comunicación de diferencias, y en caso de que el Contribuyente acepte y pague la obligación en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos CT.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se aclara que el capital de crédito otorgados del exterior mayor a 180 días esta exonerado de ISD inclusive si la tasa excede la del Banco Central.
- Se modifica en lo referente a los pagos por rendimientos financieros provenientes de inversiones en mercados de valores o fondos administrados o colectivos, sean a renta fija o variable.

Impuesto al Valor Agregado:

- Se incorpora que el IVA (adquisiciones de bienes o servicios) proyectos inmobiliarios, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.
- El IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing por vehículos 100% eléctricos u otros con cero emisiones destinado para transporte público, comercial y de cuenta propia, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Las Importaciones sin IVA para los sujetos pasivos calificados como usuarios operadores o usuarios de Zonas Francas, LRTI.

Reformas a otros cuerpos normativos:

- COPCI: Sobre concepto de inversión nueva, contenido de los contratos de inversión, entre otros temas.
- COPCI: La base para derechos arancelarios es el valor aduana incluido flete.
- COPCI: Modificación al capítulo de Zona Francas.
- Régimen Asociación Público-Privadas: Se crea Régimen para atraer inversiones.

Disposiciones Transitorias:

- RIMPE: Se condona valores pendientes de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a contribuyentes RIMPE negocio popular (no se debe hacer declaración).
- Remisiones: Se dispone condonación de revisados del RISE, impuesto a la propiedad de vehículos motorizados, ambiental, a la contaminación vehicular y al 1% a la compraventa de vehículos usados del periodo 2023.
- Remisiones: Se dispone remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias o fiscales internas, conforme resolución del SRI (las que se generen posterior a esta ley, no entran a remisión), el pago debe realizarse hasta 150 días contados a partir de esta ley (no aplica pagos parciales). Además, existe posibilidad de remisión ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pero si estará disponible remisión ante la ANT y por los créditos educativos
- Contratos de Inversión: Quienes justifiquen con existencia de razones de naturaleza económica y sea aprobado por el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, procederá la solicitud de reforma para ampliar cronograma de ejecución de inversiones, así como el incremento del monto de inversión estipulado en contratos de acuerdo con la "Ley para el Fomento Productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal".

Otras Reformas de Interés:

- ISD: Decreto ejecutivo No. 98 del 29 de diciembre del 2023, establece congelar la tarifa del 3.5% de ISD hasta el 31 de diciembre del 2024.
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios: Mediante Registro Oficial No. 467 en su segundo suplemento de fecha 29 de diciembre del 2023, los Grandes Contribuyentes deben incluir dentro de los comprobantes la leyenda "Gran Contribuyente" y el número de resolución.
- Ministerio del Trabajo: Con Acuerdo Ministerial No. MDT-2023-175 de fecha 15 de diciembre del 2023, se establece el salario básico en US\$460.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. VENTA DE INMUEBLES

Corresponde a la venta de lotes por US\$ 4.198.488 (2022: US\$ 4.742.692) en el proyecto Piady.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisiones en venta	145.152	95.324
Suministros y materiales	133.914	4.632
Honorarios y servicios prestados	26.833	8.305
Impuesto al valor agregado	21.605	29.849
Impuestos y contribuciones	13.674	25.911
Servicios básicos	-	1.819
Otros gastos	309	178.885
	<u>341.487</u>	<u>344.725</u>

15. CONTRATOS

Existen contratos firmados del proyecto, sobre los cuales podemos resumir a continuación los más significativos (mayores a US\$400.000):

- Espacios Urbanos S.A. ESURBA (Gerente del Proyecto);
- Yaglodvial S.A. (Relleno compactado, varios contratos);
- José Sibri Guamán (Relleno compactado);
- Alfaredes S.A. (Construcción sistema hidrosanitario, Etapa 1);
- Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA (Obras civiles);
- Cassmanza S.A. (Cerramiento frontal y lateral y posterior);
- Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA (Construcciones sistemas eléctricos);
- Holcim Ecuador S.A. (Hormigón);
- Cassmanza S.A. (Estaciones de bombeo, y relleno cerramiento perimetral); y,
- Industrias Tecnológicas Alvarez INTAL Cía. Ltda., y La Esmeralda S.A. Lesdasa (Diseño, equipos, instalaciones, supervisión, por obra civil plata tratamiento de agua).

16. EVENTOS SUBSECUENTES

- Estado de excepción por conflicto interno

Mediante Decretos Ejecutivo No. 110 de 08 de enero de 2024 y No. 111 de 09 de enero de 2024, el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional por grave conmoción interna y por existencia de conflicto armado interno, de acuerdo con el artículo 164 de la Constitución de la República. El estado excepción tendrá vigencia de 60 días, es decir hasta el 08 de marzo de 2024. Con respecto a la libertad de tránsito, se dispone lo siguiente: "Libertad de tránsito – se prohíbe la circulación de las personas todos los días desde las 23h00 a las 05h00, con las siguientes excepciones: servicios de salud públicos y privados, seguridad privada,

FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresados en dólares de E.U.A.)

atención de emergencias, personas del sector exportador, de la cadena logística, del transporte de carga, trabajadores de compañías que operen durante la noche, personas que se dirigen desde o a aeropuertos, abogados, periodistas, servicios públicos y sectores estratégicos, personas en ejercicio de actividades económicas que abastezcan una cadena productiva, entre otros”.

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 193 del 7 de marzo del 2024, se renovó por treinta días adicionales, la declaratoria de estado de excepción en todo el territorio nacional por grave conmoción interna y por conflicto armado interno.

- Reformas tributarias 2024

Mediante Registro Oficial No. 516 del 12 de marzo del 2024, se publica la “Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica”, con las siguientes reformas tributarias:

- Se establece nueva tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 13%, siendo esta última modificada mediante Decreto Ejecutivo para llegar hasta la tarifa del 15%;
- Se establece la tarifa del 5% de IVA en la compra de materiales de construcción;
- Todas las Sociedades definidas en el Art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno que hayan generado utilidad gravable en el 2022, excepto micro y pequeñas empresas, en base a dicha utilidad deben cancelar en marzo del 2024 y 2025 el 3,25% como contribución para financiar la defensa en el conflicto interno;
- Los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito deben cancelar hasta mayo del 2024 una contribución entre el 5% al 25% en base a su utilidad gravada del periodo 2023 para financiar la defensa en el conflicto interno; y,
- Se establece la tarifa del 5% por salida de divisas.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2023 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Piady

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Piady