

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos**  
**y Fideicomisos S.A.)**

**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016**

**CONTENIDO:**

Informe de los Auditores Independientes  
Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados Integrales  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
Estado de Flujos de Efectivo  
Resumen de las Principales Políticas Contables  
Notas a los Estados Financieros  
Apéndice el informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y titulares fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Piady  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Piady (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Piady (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, como parte de nuestra auditoría de los estados financieros del año 2016, auditamos los ajustes descritos en la Nota 18 que fueron aplicados para reestructurar los estados financieros al inicio del año 2015. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y han sido aplicados para presentar los estados financieros de manera razonable. No hemos sido contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier procedimiento a los estados financieros del año 2015 de la Compañía, excepto por los mencionados ajustes, y en consecuencia, no expresamos una opinión o cualquier otra forma de aseguramiento sobre los estados financieros del año 2015 en su conjunto.

### **Principales asuntos de auditoría**

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período 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 estas cuestiones.

### **Valuación de Instrumentos Financieros**

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 14 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; iii) Realizamos la conciliación del auxiliar de cartera con registros contables, también verificamos la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes evidenciando el análisis que el Fideicomiso realiza para la evaluación del deterioro de cartera; y, iv) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración del Fideicomiso para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

### **Otra información**

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

### **Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

La Administración del Fideicomiso es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

### **Otras cuestiones**

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Piady, correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión calificada sobre dichos estados financieros el 13 de junio de 2016.

### **Restricción de uso y distribución**

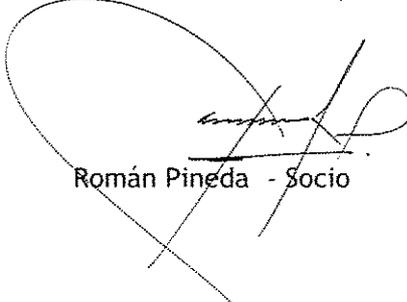
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

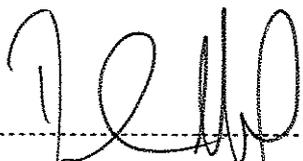
*BDO ECUADOR*

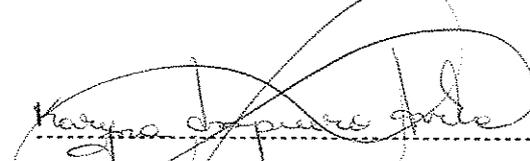
Marzo 31, 2017  
RNAE No.193  
Guayaquil, Ecuador

  
Román Pineda - Socio

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015 (Restablecido)
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	7	1,168,527	219,055
Activos por impuestos corrientes	11	1,692	1,751
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,170,219</b>	<b>220,806</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	8	11,713,760	10,152,865
<b>Total activos</b>		<b>12,883,979</b>	<b>10,373,671</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	9	3,851,752	3,453,435
Pasivos por impuestos corrientes	11	2,183	3,469
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3,853,935</b>	<b>3,456,904</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Anticipos de clientes	10	9,598,366	7,346,716
<b>Total pasivos</b>		<b>13,452,301</b>	<b>10,803,620</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Aporte de constituyentes	12	1,251,610	1,251,610
Resultados acumulados	13	(1,819,932)	(1,681,559)
<b>Total patrimonio (déficit patrimonial)</b>		<b>(568,322)</b>	<b>(429,949)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>12,883,979</b>	<b>10,373,671</b>

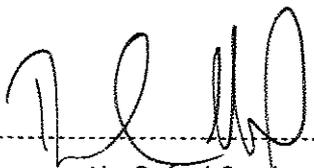
  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval  
 Gerente General

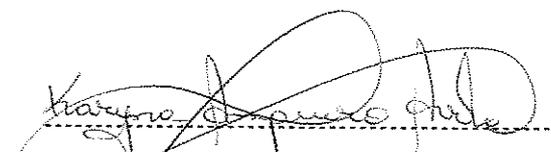
  
 -----  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos de actividades ordinarias		-	39,918
<b>Gastos:</b>			
Gastos de venta	15	102,189	1,167,276
Gastos de administración		17,006	144,792
Gastos financieros		19,178	104
		<u>138,373</u>	<u>1,312,172</u>
<b>Pérdida del ejercicio y resultado integral total del año</b>		<u>(138,373)</u>	<u>(1,272,254)</u>

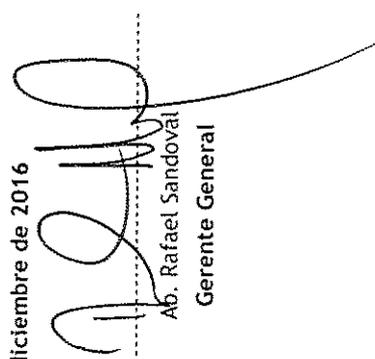
  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval  
 Gerente General

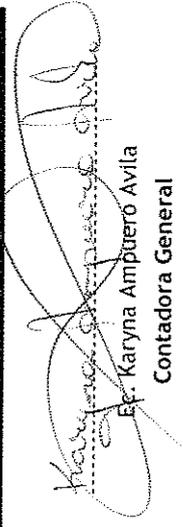
  
 -----  
 EC. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
 (ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 (Expresado en U.S. dólares)

	Resultados acumulados			Total patrimonio neto
	Aportes de los Constituyentes	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Utilidades (Pérdidas) neta del ejercicio	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	1,198,862	(409,305)	-	789,557
Revalorización de terrenos	2,461,327	-	-	2,461,327
Aportes de constituyentes	52,748	-	-	52,748
Pérdida del ejercicio y resultado integral total del año	-	-	(1,272,254)	(1,272,254)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015, (previamente reportados)</b>	<b>3,712,937</b>	<b>(409,305)</b>	<b>(1,272,254)</b>	<b>2,031,378</b>
Reversión de revalorización de terrenos (Nota 18)	(2,461,327)	-	-	(2,461,327)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015, (restablecido)</b>	<b>1,251,610</b>	<b>(409,305)</b>	<b>(1,272,254)</b>	<b>(429,949)</b>
Transferencia	-	(1,272,254)	1,272,254	-
Pérdida del ejercicio y resultado integral total del año	-	-	(138,373)	(138,373)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1,251,610</b>	<b>(1,681,559)</b>	<b>-</b>	<b>(568,322)</b>

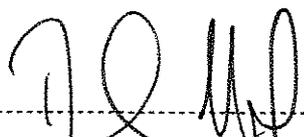
  
 Ab. Rafael Sandoval  
 Gerente General

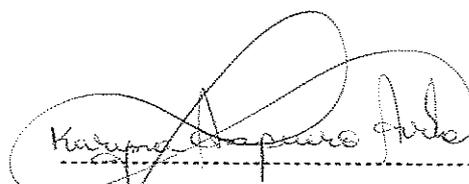
  
 Ep. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	2,648,682	10,187,176
Efectivo pagado a proveedores	(1,699,210)	(10,729,817)
Otros ingresos, netos	-	39,918
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>949,472</b>	<b>(502,723)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo neto recibido por aportes de constituyentes	-	52,748
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>52,748</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	949,472	(449,975)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	219,055	669,030
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>1,168,527</b>	<b>219,055</b>

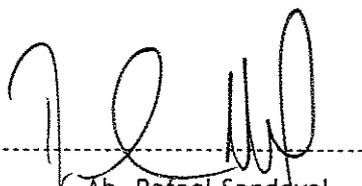
  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval  
 Gerente General

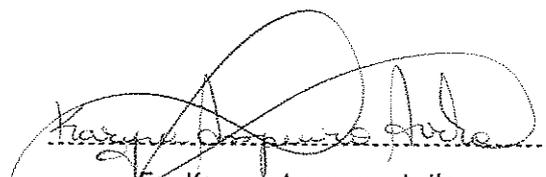
  
 -----  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO**  
**NETO PROVISTO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresada en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pérdida neta del ejercicio	(138,373)	(1,272,254)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar	59	4,222
Disminución en inversiones temporales	-	2,232,556
(Aumento) en inventarios en construcción	(1,560,896)	(9,421,867)
Aumento en cuentas por pagar	397,032	3,455,893
Aumento en anticipos de clientes	2,251,650	4,498,727
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>949,472</b>	<b>(502,723)</b>

  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval  
 Gerente General

  
 -----  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros

# FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**  
Fideicomiso Mercantil Piady
- **RUC de la entidad.**  
0992804475001
- **Domicilio de la entidad.**  
Av. Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colon, Piso 2, Oficina 201.
- **Forma legal de la entidad.**  
Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria.
- **País de incorporación de la entidad.**  
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

El Fideicomiso Mercantil Piady (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido por Edifikaland S.A., Iptotal S.A. e Idilica S.A., en calidad de constituyentes mediante escritura pública celebrada el 12 de marzo de 2013. El Fideicomiso es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

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

Mediante escritura pública celebrada el 23 de enero de 2015, se realizó la compra venta de un bien inmueble otorgado por el Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho a favor del Fideicomiso Mercantil Piady. El bien inmueble consiste en el Lote No 5, con un área total de 80,74 hectáreas, que equivale a 807,400 metros cuadrado, el precio 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.

Mediante Resolución No. 2014.213.01317 El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil, lo cual fue comunicado según resolución No.SC.INMV.DNAR.14.0001091, del 24 de febrero del 2014.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

El 12 de marzo de 2015, se suscribió el contrato de construcción de obra civil entre el Fideicomiso y ETINAR S.A. El 13 de mayo de 2016, se suscribió un contrato de terminación al contrato antes citado. El 16 de mayo de 2016, se firmó un contrato de relleno compactado entre el Fideicomiso y Yaglodvial S.A.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el proyecto se encuentra en etapa de construcción.

- **Objetivo del fideicomiso.**

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

- **Constituyentes y/o Beneficiarios:**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
Idilica S.A.	45.00%	563,000
Iptotal S.A.	23.00%	286,815
Dagasi S.A.	10.00%	125,000
Parbrane S.A.	11.00%	138,388
Juan José Estrada Wray	11.00%	138,407
	100.00%	1,251,610

- **Patrimonio autónomo:**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por lo demás bienes, pasivos, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

- **Instrucciones a la Fiduciaria.**

- a. 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Previo el correspondiente fraccionamiento o subdivisión de los Inmuebles, y una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido:
  - Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada Etapa del Proyecto.
  - La Fecha de Inicio de la Ejecución de dicha Etapa del Proyecto, proceder a:
    1. 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

2. Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa.
3. 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.
4. 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 del Proyecto y de la correspondiente Etapa del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
5. 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.
6. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que No se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
  - a. Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Comercializadores y Administrador de la Zede, que los contratos suscritos con ello han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
  - b. 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**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- c. Restituir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, cualquier remate que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución será de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
  - d. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
7. 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:
- a. Informar a los dueños de los Inmuebles que el contrato de promesa estaba previsto el desarrollo de la Etapa correspondiente, se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta instrucción deberá ser cubiertos con los recursos del Fideicomiso y de no haber los suficientes, deberán ser cubiertos por los Beneficiarios en proporción a sus derechos fiduciarios.
  - b. 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.
  - c. 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

8. 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:
  - a. 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.
  - b. Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva Etapa del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- c. 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.
- d. Si así lo decide a la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- e. 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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, 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

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 efectuara 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.

- k. 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:
  - i. 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.
  - ii. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- iii. 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.
- iv. 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 no s hubieran comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso contare o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- l. A favor del Beneficiario uno o su cesionario en sus derechos, el cincuenta por ciento (50%) del resultado o remanente o remante del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- m. A favor del Beneficiario dos o su cesionario en sus derechos, el veinte y cinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
- n. A favor del Beneficiario tres o su cesionario en sus derechos, el veinte y cinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.
- **Responsabilidad de la Fiduciaria.**
  - a. Que por falta de provisión de recursos por parte de los Constituyentes y Promitentes Compradores, el Fideicomiso no tenga los suficientes recursos para la conclusión del Proyecto o de cualquier de sus Etapas y, por ende, que éste quede inconcluso.
  - b. Que el proyecto sufra de fallas o defectos de diseño o construcción.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- c. Que el Gerente de Proyecto, el Fiscalizador y el resto de profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto, incumpla las obligaciones asumidas en los contratos que celebraron, sin perjuicio de que la Fiduciaria ejerza las acciones legales que correspondan en caso de incumplimiento.
- d. Que no se obtengan las aprobaciones municipales u otras necesarias para el desarrollo del Proyecto y para la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del Proyecto a favor de los Promitentes Compradores, o que las mismas sean revocadas, anuladas o dejadas sin efecto por cualquier razón o circunstancia. Al efecto se deja expresa constancia que será de exclusiva responsabilidad de los Constituyentes cubrir cualquier daño o perjuicio que se ocasione por estos hechos.
- e. Que los Promitentes Compradores no cumplan con las obligaciones que asumirán a la firma de los contratos que los vincularon al Fideicomiso. De no cumplir los Promitentes Compradores con tales obligaciones se les aplicará las sanciones establecidas en dichos contratos.
- f. Que se produzcan daños o perjuicios para los Constituyentes, Promitentes Compradores o terceros, por el cumplimiento oportuno y cabal de las instrucciones del presente Fideicomiso o de las impartidas por la Junta del Fideicomiso o de las impartidas por la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando dichos daños y perjuicios no hayan sido causados por culpa, negligencia o dolo de la Fiduciaria.
- g. Que los Constituyentes no consigan obtener los requisitos para cumplir el Punto de Equilibrio del Proyecto o de cualquier de sus Etapas; y, que por ende el Proyecto o Cualquiera de sus Etapas no se desarrolle.
- h. Que por falta de recursos no se paguen los impuestos que graven a los activos del Fideicomiso, o tasas por servicios públicos o cuotas de condominio y que por dicha razón estos sean objeto de embargo y remate. En este caso la Fiduciaria deberá notificar oportunamente a los Constituyentes, siempre y cuando la Fiduciaria hubiera sido legalmente notificada con tales medidas.
- i. Que no se llegue a suscribir el contrato de compra venta de Inmueble, o que el mismo no se llegue a perfeccionar, por cualquier razón o circunstancia.
- j. Que no se llegue a perfeccionar la transferencia de dominio del Inmueble a favor del Fideicomiso, por cualquier razón o circunstancia.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- k. En los demás casos en los que la Fiduciaria no tiene ninguna injerencia, participación ni control, por no ser parte de las obligaciones que asume por el presente contrato.

**2. IMPORTANCIA RELATIVA.**

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

**3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

**4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

**4.1. Bases de presentación.**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

# FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

### 4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

### 4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7(*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

**NIC 1 “Presentación de estados financieros”.**

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

**(\*) *Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.***

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

**4.4. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

**4.6. Efectivo.**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**4.7. Inventarios en construcción.**

Los inventarios en construcción del Fideicomiso se componen del terreno, el cual se encuentra registrado a valor razonable, en base a un avalúo practicado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias entre otros. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC 23 y costos legales.

Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

**4.8. Cuentas por pagar.**

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

**4.9. Impuestos.**

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**4.10. Patrimonio del fideicomiso.**

Aportes de constituyentes.- corresponde a los aportes en efectivo efectuados por los Constituyentes.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Constituyentes no han sido objeto de absorción por resolución de del Comité Fiduciario.

**4.11. Gastos.**

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

**4.12. Estado de flujos de efectivo.**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

**4.13. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

**5. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.**

La Administración es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**Riesgo de crédito.**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, 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.

**Riesgo de liquidez.**

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas por pagar	3,851,752	-
Anticipos de clientes	-	9,598,366
	<u>3,851,752</u>	<u>9,598,366</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas por pagar,	3,453,435	-
Anticipos de clientes	-	7,346,716
	<u>3,453,435</u>	<u>7,346,716</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

El índice deuda patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	13,452,301	10,803,620
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(1,168,527)	(219,055)
Total deuda neta	12,283,774	10,584,565
Total patrimonio neto	(568,322)	2,031,378
Índice de deuda patrimonio neto	(21.61)	5.21

**Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

---

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(Administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

**7. EFECTIVO.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Bancos:</u>		
Banco del Pacifico S.A.	1,092,174	81,456
Banco Internacional S.A.	76,353	137,599
	1,168,527	219,055

(1)

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a fondos de libre disponibilidad mantenidos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

**8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terrenos	3,310,360	3,230,231
<u>Costos directos:</u>		(Restablecidos)
Urbanismo	4,736,915	4,747,620
Provisión Urbanismo	697,829	-
Construcción	115,365	115,365
Diseños y estudios técnicos	6,707	2,706
Otros costos	7,695	-
<u>Costos Indirectos:</u>		
Honorarios	1,895,636	1,226,268
IVA pagado	808,498	721,719
Tasas, impuestos, permiso, legales y notariales	116,276	105,456
Otros costos	18,480	3,500
	11,713,761	10,152,865

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a costos de urbanización del terreno.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(Administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- (2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluye principalmente honorarios de gerencia del proyecto por US\$1,079,689 y US\$799,793; fiscalización por US\$322,999 y US\$171,000 respectivamente, y estudios técnicos por US\$105,770 en el año 2016.

**9. CUENTAS POR PAGAR.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores	(1)	2,278,959	3,447,608
Electrocables S.A.	(2)	1,514,382	-
Otros		58,411	5,827
		3,851,752	3,453,435

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 incluyen principalmente valores pendientes de pago al Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho por US\$1,204,947, por compra de un terreno y honorarios de construcción a Etinar S.A. por US\$376,183 y Yaglodvial por US\$697,829, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 incluyen principalmente valores pendientes de pago al Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho por US\$1,856,576, por la compra de un terreno y honorarios de construcción a Etinar S.A. por S\$1,549,639.

Estos saldos no devengan intereses y no tienen vencimiento establecido.

- (2) Corresponden a deudas adquiridas con Electro Cables S.A., con vencimiento en Junio del 2017 a una tasa de interés del 9.50% anual.

**10. ANTICIPOS DE CLIENTES.**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a los valores recibidos por la reserva de 67 y 65 promitentes compradores por US\$9,598,366 y US\$ 7,346,716 respectivamente, que están documentados a través de contratos de promesa de compraventa, que se liquidarán con la entrega del bien inmueble vendido.



**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(Administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- al beneficiario, y además presente la declaración informativa al Servicio de Rentas Internas.

Exoneración de pago de anticipo de Impuesto a la Renta.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, COPCI, en el Art. 24 estableció incentivos generales de aplicación para las inversiones que se ejecuten en cualquier parte del territorio nacional, dentro de los cuales se incluye la exoneración del anticipo de impuesto a la renta por 5 años para toda inversión.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no determinó base gravable para el impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

El Fideicomiso no ha sido revisado por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. Las declaraciones de impuestos están abiertas para revisión de las autoridades tributarias las declaraciones de los años 2014, 2015 y 2016.

**12. APORTES DE CONSTITUYENTES.**

El patrimonio del Fideicomiso incluye aportes de constituyentes de la siguiente manera:

	Porcentaje	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Idilica S.A.	45.00%	563,000	563,000
Iptotal S.A.	23.00%	286,815	286,815
Dagasi S.A.	10.00%	125,000	125,000
Parbrane S.A.	11.00%	138,388	138,388
Juan José Estrada Wray	11.00%	138,407	138,407
	100.00%	1,251,610	1,251,610

Superávit por revalorización de terreno

Al 31 de diciembre de 2015, la administración del Fideicomiso procedió a la revalorización y posterior registro contable del terreno que forma parte del rubro Inventario en Construcción, lo cual no es permitido por lo descrito en las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente en la NIC 2 "Inventarios", este valor fue revertido en mayo de 2016.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(Administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

**13. RESULTADOS ACUMULADOS.**

Corresponde principalmente a la pérdida acumulada, originada en los resultados de la Compañía, que se encuentra registrado en el Estado de Resultado, Durante el año 2016 y 2015, la Compañía reportó incrementos en su pérdida acumulada por US\$138,373 y US\$1,272,254 respectivamente.

**14. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<b><u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u></b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,168,527	1,168,527	219,055	219,055
<b>Total activos financieros</b>	<b>1,168,527</b>	<b>1,168,527</b>	<b>219,055</b>	<b>219,055</b>
<b><u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u></b>				
Cuentas por pagar	3,851,752	3,851,752	3,453,435	3,453,435
Anticipos de clientes	9,598,366	9,598,366	7,346,716	7,346,716
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>13,450,118</b>	<b>13,450,118</b>	<b>10,800,151</b>	<b>10,800,151</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>(12,281,591)</b>	<b>(12,281,591)</b>	<b>(10,581,096)</b>	<b>(10,581,096)</b>

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(Administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

**15. GASTOS DE VENTAS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Promoción y publicidad	102,189	176,804
Honorarios de Comercialización	-	990,472
	<u>102,189</u>	<u>1,167,276</u>

**16. SANCIONES.**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**17. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

**18. AJUSTES DE AÑOS ANTERIORES.**

Al 31 de diciembre de 2016, la administración del Fideicomiso restableció los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, como sigue:

**FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY**  
**(Administrado por ZION Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Reformulación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015.

	Saldos previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
<b>Activos:</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	12,614,192	(2,461,327)	10,152,865
<b>Patrimonio:</b>			
Aporte de constituyentes	3,712,937	(2,461,327)	1,251,610

**19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.

---

## Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.