FIDEICOMISO MERCANTIL BAHIA MUYUYO III
(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 Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al informe de los Auditores Independientes

BDO

Telf: +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

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

Víctor 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 Bahía Muyuyo III (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Bahía Muyuyo III (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 cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 2 y el mayo (fecha de su constitución) y el 31 de diciembre de 2016, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Bahía Muyuyo III (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 2 de mayo (fecha de su constitución) 31 de diciembre de 2016, 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.

BDO ECUADOR CIA LTDA es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO

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.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

BDO Ecuador.

Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez C.

Guillermo Rodríguez C. - Socio

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHIA MUYUYO III
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016
Activos:		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	4,989
Total activos		4,989
Pasivos:		
Pasivos no corrientes		
Anticipo de clientes	8	4,000
Total pasivos		4,000
Patrimonio:		
Aportes del Constituyente	10	1,000
Pérdida neta del ejercicio		(11)
Total patrimonio neto		989
Total pasivos y patrimonio neto		4,989

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHIA MUYUYO III
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Por el período comprendido entre el 2 de mayo (fecha de constitución) y Diciembre 31,	2016
Gastos financieros	(11)
Pérdida y resultado integral total del año	(11)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHIA MUYUYO III
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en U.S. dólares)

	Aportes de Constituyentes	Resultados Acumulados	Subtotal	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-
Aporte de Constituyente	1,000	-	1,000	1,000
Pérdida y resultado integral total del año	-	(11)	(11)	(11)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**1,000**	**(11)**	**989**	**989**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHIA MUYUYO III
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Por el período comprendido entre el 2 de mayo (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de	2016
Pérdida y resultado integral total del año	(11)
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento de anticipos de clientes	4,000
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	3,989
Flujo de actividades de Financiamiento	
Aporte de Constituyente	1,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	1,000
Aumento neto de efectivo	4,989
Efectivo al inicio del período	-
Efectivo al final del período	4,989

Ab.Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III (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 Bahía Muyuyo III.

- **RUC de la entidad.**
  0992970898001.

- **Domicilio de la entidad.**
  Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif.Corp.4 Piso 2 Of.201

- **Forma legal de la entidad.**
  Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos.

- **País de incorporación de la entidad.**
  Ecuador.

- **Descripción y operaciones.**

  El Fideicomiso Mercantil Bahía Muyuyo III (en adelante "el Fideicomiso"), fue constituido por Dufemur S.A., mediante escritura pública emitida el 02 de mayo del 2016. El Fideicomiso es administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

  Para efectos de que los constituyentes adherentes se integren al Fideicomiso, se firmará u contrato de adhesión entre la Fiduciaria (en representación del Fideicomiso) y el constituyente adherente, el cual será designado mediante comunicación escrita por parte de Dufemur S.A., aceptando los derechos y obligaciones establecidos para los constituyentes de manera especial.

- **Objetivo del Fideicomiso.**

  Su objetivo principal es la administración de los bienes consistentes en dineros y/o títulos valores a ser aportados al patrimonio autónomos, y los que se aporten en el futuro por parte de Constituyente Inicial y por parte de Los Constituyentes Adherentes, estos últimos por las promesas de ventas de las "Unidades Inmobiliarias", correspondientes al Proyecto Inmobiliario que se denominará "Bahía Muyuyo III" de la Urbanización del mismo nombre, proyecto Inmobiliario que será ejecutado y promocionado directamente por la compañía Dufermur S.A. Por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario.

- **Constituyentes y/o Beneficiarios.**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
DUFEMUR S.A.	100%	US$1,000

- **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 posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

- **Obligaciones de la Fiduciaria:**

La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:

  - Administrar los recursos financieros que conforman el patrimonio autónomo.
  - Cumplir con las instrucciones determinadas en este contrato y con las que posteriormente imparta la Beneficiaria Inicial o quien haya sido facultado, mediante documento privado para tal efecto.
  - Liquidar este fideicomiso mercantil y transferir o restituir a la Constituyente Inicial o a los Constituyentes Adherentes, según corresponda los Bienes que conforman el patrimonio autónomo.
  - Administrar prudente y diligentemente el patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil, en atención al cumplimiento del objeto. La obligación de administrar el fideicomiso es una obligación de medio y no de resultado, con deberes y responsabilidades fiduciarias.
  - Cuidar, conservar, proteger y defender el bien o los bienes que integran el fideicomiso mercantil.
  - Dar cuenta de su gestión a la Constituyente Inicial, a la Beneficiaria Inicial, a los Constituyentes Adherentes y a los Beneficiarios Económicos mediante él envió de rendiciones de cuentas anuales en la forma establecida en las leyes y reglamentos correspondientes.

- Ejercer la representación legal del fideicomiso en los términos y condiciones del presente contrato y a su mejor juicio ejercitar los derechos, prerrogativas, acciones de cobro y facultades que conforme a la ley y al presente contrato corresponden a los propietarios de los bienes transferidos a título de fideicomiso mercantil.

- Conservar todos los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión hasta la liquidación del contrato de fideicomiso.

- Mantener el o los bienes fideicomitidos separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los otros fideicomisos que administran llevando para el efecto contabilidad separada e independiente, la Fiduciaria no podrá considerar como suyos, ni emplear en sus propios negocios los activos recibidos para el fideicomiso, ni los rendimientos derivados de este.

- La Fiduciaria llevará por separado la contabilidad del Fideicomiso considerándolo como un patrimonio independiente, función que contempla la preparación de un balance de situación, estado de ingresos y egresos y cambios en activos netos. La contabilidad se llevará de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- Guardar el sigilo y la reserva que la representación legal del fideicomiso mercantil y la ley exigen.

- Comunicar inmediatamente a la Constituyente Legal, a la Beneficiaria Inicial, a los Constituyentes Adherentes y a los Beneficiarios Económicos sobre cualquier hecho o información relevante relacionada al fideicomiso mercantil, desde el momento en que tal hecho ocurre o desde que tuviera información al respecto.

- Cumplir con el pago de los impuestos y demás gravámenes en que se incurra con ocasión del perfeccionamiento, desarrollo y liquidación del contrato, siempre y cuando la Constituyente Inicial, o la Beneficiaria Inicial, o los Constituyentes Adherentes o los Beneficiarios Económicos les proporcionare los fondos para hacerlo.

- La Fiduciaria tendrá acción de repetición contra el patrimonio autónomo y contra la Constituyente Inicial, la Beneficiaria Inicial, los Constituyentes Adherentes y los Beneficiarios Económicos para el reembolso de las sumas que llegare a pagar con sus propios recursos por impuestos a cargo del patrimonio autónomo que administra.

- Queda aceptado por las partes que, en ningún caso, la Fiduciaria será responsable de realizar pagos al fideicomiso, incluyendo obligaciones tributarias a favor del Estado como consecuencia del objeto y desarrollo del presente fideicomiso, si previamente no se le entrega los fondos para ello.

- <u>Derechos de la Fiduciaria.</u>

  - Recibir de la Constituyente Inicial o de la Beneficiaria Inicial, las suma de dinero a que tenga derecho por concepto de honorarios dentro de los cinco primeros días de cada mes, de acuerdo a lo pactado y en el mismo lapso de cinco días, recibir los fondos que requiera para gastos del fideicomiso o, en caso de existir, el rembolso de valores pagados por ella. Queda autorizada La Fiduciaria a cobrar directamente sus honorarios de patrimonio autónomo.

  - Exigir a La Constituyente Inicial, a la Beneficiaria Inicial, a los Constituyentes Adherentes y a los Beneficiarios Económicos la colaboración requerida para llevar a cabo su cometido y el cumplimiento de todas las obligaciones que adquieren.

  - Renunciar a sus funciones por las cuales establecidas en la ley y en el presente contrato. Por mutuo acuerdo entre las partes, la Fiduciaria podrán renunciar a sus funciones, de conformidad con lo establecido en el último inciso del articulo ciento treinta y uno de la ley de mercado de valores, para lo cual no requerirá autorización de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

  - Exigir a la Constituyente Inicial, a la Beneficiaria Inicial, a los Constituyentes Adherentes y a los Beneficiarios Económicos los fondos requeridos para la defensa de la Fiduciaria en caso de que fuere demandada y/o enjuiciada, directa o indirectamente.

  - La Constituyente Inicial y/o Beneficiaria Inicial, los Constituyentes Adherentes y los Beneficiarios Económicos autorizan a la Fiduciaria a contratar abogados, instituir procuradores judiciales para su defensa y cubrir los gastos que genere la misma, con los fondos del patrimonio autónomo o, en caso de no haberlos, con los que le proporcionare la Constituyente Inicial y/o la Beneficiaria Inicial, para emprender las acciones en su defensa, la Fiduciaria no requerirá de ninguna autorización adicional ni de la Constituyente Inicial, ni de la Beneficiaria Inicial, ni de los Constituyentes Adherentes ni de los Beneficiarios Económicos.

Durante el año 2016, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se ha presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

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 Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario 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.

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.
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 valorización 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.

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

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 Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"- 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

Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	(*)	01-Ene-2016
Revisiones post-implementación		
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.

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.

4.7. Cuentas por Pagar Proveedores.

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 y 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).

4.8. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponde a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

4.9. Gastos.

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.

4.10. 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.

4.11. 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 2016.

5. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

Debido a las características de operación de este Fideicomiso, no existen riesgos financieros significativos que afectarían sus estados financieros.

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

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia históricas, 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 aquella 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 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016
Banco Pichincha C.A.	(1)	4,989

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad en cuenta corriente.

8. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de la cuenta, es como sigue:

		Diciembre 31,2016
Anticipo de clientes	(1)	4,000

(1) Corresponde a dos anticipos entregado por el señor Carlos Solórzano García, para cumplir con las obligaciones adquiridas.

9. IMPUESTOS.

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, el año 2016 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Legislación vigente

De acuerdo con el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso, al no desarrollar actividades empresariales u operar en negocios en marcha, ya que solamente sirve como mecanismo legal para realizar un proceso de titularización de cartera, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta.

La Fiduciaria, como representante legal del Fideicomiso, deberá presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa al Servicio de Rentas Internas en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso, pero no pagará ni liquidará el Impuesto a la Renta de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

Reformas a la Ley de Mercados de Valores

Adicional a lo mencionado en la nota 1.2, la "Ley para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil", establece entre otras, las siguientes reformas a la Ley de Mercado de Valores:

- Las Administradoras de Fideicomisos, tienen prohibido invertir recursos de los Fideicomisos, en los Fondos de Inversión que administra.
- Las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, no podrán realizar actividades, que en la presente ley conste para las Casas de Valores.
- Las Instituciones Financieras solo podrán aceptar ser beneficiarios de Fideicomisos mercantiles de garantía en operaciones relacionadas a créditos de vivienda, proyectos inmobiliarios, y otros sectores relacionados.
- Las titularizaciones ahora deberán llevarse únicamente mediante a través de Fideicomisos mercantiles.
- Modificaciones a los conceptos de bienes a titularizarse.
- Modificaciones a los conceptos de las clases de titularización a efectuarse.
- Los Bancos privados no podrán emitir obligaciones de corto plazo.
- Las Calificadoras de Riesgos dentro de sus facultades deberán realizar evaluaciones de riesgos específicos a las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, Casas de Valores, Bolsa de Valores; analizando tanto los riesgos operativos o tecnológicos, de gestión, estructura organizacional, entre otros aspectos.
- Los comprobantes electrónicos de venta emitidos en la forma autorizada por el Servicio de Rentas Internas, serán considerados como facturas comerciales y negociables en el mercado de valores.

El Fideicomiso no presenta impactos en sus estados financieros, sobre las reformas antes mencionadas.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a aportes entregados en efectivo por el constituyente.

11. 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.

12. 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 (Marzo 31, 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.

13. 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 responsables 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.