

**FIDEICOMISO MERCANTIL  
BAHÍA MUYUYO III**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2017 Y 2016**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**

# FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III

## ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

### CONTENIDO:

#### ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

#### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Bahía Muyuyo III
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 16 de abril de 2018

### Opinión

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

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 10 de nuestro informe. Somos independientes de **FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuentas por pagar se considera un área relevante puesto, que comprenden los aportes de Constituyentes Adherentes por la futura compra de inmuebles en la Urbanización Bahía Muyuyo. El Fideicomiso firma contratos de adhesión con los Constituyentes Adherentes por lo que se revisaron dichos contratos.

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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



Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 16 de abril de 2018

**Otros asuntos**

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

**Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

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

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 16 de abril de 2018

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Acman Cia. Ltda.  
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.  
Socio  
Registro Profesional 23.251

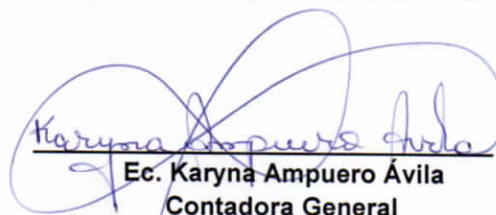


**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo , y total de activo	6	36,641	4,989
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corrientes</b>			
Anticipos de clientes, y total de pasivos	7	35,655	4,000
Patrimonio		986	989
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>36,641</b>	<b>4,989</b>



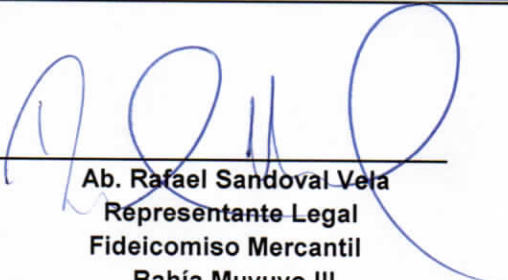
Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III

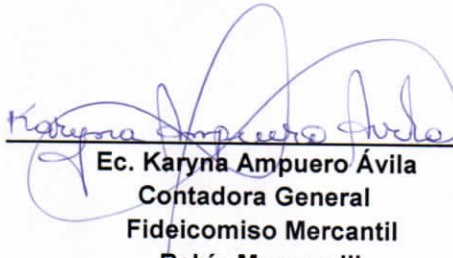


Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Gastos operacionales</b>		
Gastos financieros, y resultado integral del año	(3)	(11)

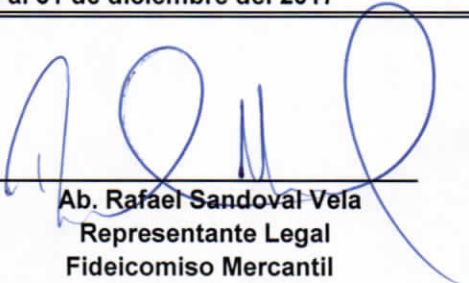
  
\_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil  
Bahía Muyuyo III

  
\_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil  
Bahía Muyuyo III



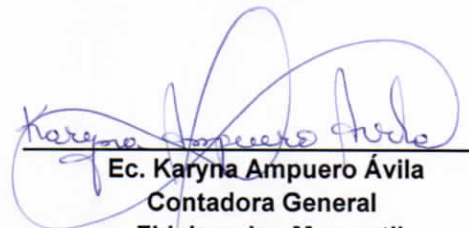
**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aportes Constituyente</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Aporte de constituyente	1,000	-	1,000
Resultado integral del año	-	(11)	(11)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>1,000</b>	<b>(11)</b>	<b>989</b>
Resultado integral del año	-	(3)	(3)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>1,000</b>	<b>(14)</b>	<b>986</b>


---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III

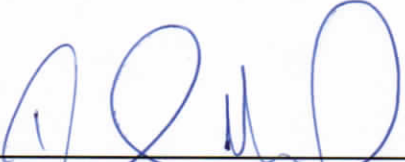

---

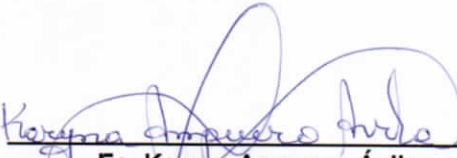
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III



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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(3)	(11)
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Anticipos de clientes		31,655	4,000
Efectivo neto provisto en actividades de operación		31,652	3,989
<b>Flujo de actividades de financiamiento</b>			
Aporte del Constituyente Inicial		-	1,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento			1,000
Aumento neto en efectivo		31,652	4,989
Efectivo, al comienzo del año		4,989	-
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<b>36,641</b>	<b>4,989</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Mercantil Bahía Muyuyo III fue constituido el 02 de mayo del 2016 e inscrito en la Superintendencia de Mercado de Valores el 23 de febrero del 2017 de acuerdo con la resolución 2017.G.13.001962 siendo su Constituyente inicial Dufemur S.A.

Su objeto 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 inmobiliarios, 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 Dufemur S.A. Por lo tanto, el presente Fideicomiso Mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario.

**1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administración el 31 de enero del 2018.

**1.3 Instrucciones fiduciarias**

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

- Recibir instrucciones por escrito del Constituyente Inicial / Beneficiario Inicial, o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. La Fiduciaria, deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta el Constituyente Inicial/Beneficiario Inicial.
- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes del Constituyente Inicial/Beneficiario Inicial, y de los Constituyentes Adherentes, e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.
- Recibir del Beneficiario Inicial, la certificación correspondiente de que la Junta General de proyecto inmobiliario de conformidad con lo establecido en la cláusula tres punto dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria.
- Mientras no se comunique y demuestre a la Fiduciaria, que se ha cumplido con el punto de equilibrio, los aportes entregados por los Constituyentes Adherentes no podrán ser transferidos al Constituyente Inicial para el desarrollo del proyecto inmobiliario y deberán mantenerse depositados en la cuenta corriente del Fideicomiso. Los parámetros para la conformación punto de equilibrio, serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía Dufemur S.A., quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a la Fiduciaria. Una vez que se haya producido el punto de



**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

equilibrio de la tercera fase del proyecto inmobiliario "Bahía Muyuyo" de la Urbanización del mismo nombre, en calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil Bahía Muyuyo III, deberá transferir a la compañía Dufemur S.A. todos los valores que haya recibido como aporte por parte de los Constituyentes Adherentes, y sus rendimientos si los hubiere. En el evento de que no se produzca la declaratoria del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario "Bahía Muyuyo" de la Urbanización con el mismo nombre, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, la Fiduciaria, irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de los Constituyentes Adherentes, con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, suscritas entre los Promitentes Compradores y la Promitente Vendedora, sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de los Promitente Compradores, por parte del Fideicomiso, o de la Fiduciaria.

- Contratar a nombre y en representación del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción del Constituyente Inicial/Beneficiario Inicial la Auditora Externa del Fideicomiso Mercantil Bahía Muyuyo III. Los honorarios, obligaciones y funciones de la Auditora Externa, serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el Fideicomiso.
- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con los Constituyentes Adherentes y/o Beneficiarios Económicos, con motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas de compraventas de las unidades inmobiliarias que suscribirán los Promitentes Compradores con la Promitente Vendedora.
- Recibir mediante aporte a título de Fideicomiso Mercantil, bienes consistentes en dinero y/o títulos valores por parte del Constituyente Inicial y/o de los Constituyentes Adherentes.
- Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil propietario de los bienes transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de ésta en el portal web de la Fiduciaria, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del período anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.



**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- Remitir al Constituyente Inicial, con una periodicidad mensual, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los bienes entregados por parte de los Constituyentes Adherentes, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.
- De conformidad a la instrucción que otorgue el Constituyente Inicial/Beneficiario Inicial, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso podrá invertir los recursos dinerarios aportados por los Constituyentes en Instituciones Financieras con calificación AA+ en adelante, en Fondos de Inversión Administrados y en aquellas otras permitidas y mencionadas en la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Durante el año 2017 y 2016, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

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



**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

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

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**2.4 Efectivo**

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

**2.5 Activos y pasivos financieros**

**Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no mantuvo activos y pasivos financieros.

**2.6 Impuesto a la renta**

El Fideicomiso no reconoce provisión por impuesto a la renta debido a que la legislación tributaria vigente, establece que los ingresos obtenidos por el Fideicomiso serán considerados como exentos, para lo cual es requisito indispensable que al momento de la distribución de los beneficios obtenidos, se efectúe la correspondiente retención de impuesto a la renta.

**2.7 Anticipos de clientes**

Corresponden a saldos por pagar a los Constituyentes Adherentes por los abonos de los inmuebles a adquirir en la Urbanización Bahía Muyuyo III, y son medidas al costo.

**2.8 Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con las 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.

**2.9 Gastos**

Se registran los gastos 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.



**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**Factores de riesgo financiero**

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

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

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

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categoría de instrumentos financieros**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo, y total activo financiero al costo amortizado	<u>36.641</u>	<u>4.989</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
*(Expresados en dólares de E.U.A.)*

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha C.A.	36.641	4.989

**7. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a anticipos entregados por Constituyentes Adherentes por US\$ 35.655 (2016: US\$ 4.000) para cumplir con las obligaciones adquiridas.

**8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación fiscal**

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

**(b) Impuesto a la Renta Diferido**

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

**(c) Legislación vigente**

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.



**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**(d) Otros asuntos - Reformas Tributarias**

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

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

Registro oficial No. 849 del 27 de septiembre del 2016: Mediante la presenta se establece las comisiones por concepto de servicios bursátiles gravadas con tarifa 0% del Impuesto al Valor Agregado, las cuales detallamos y son de aplicación para las Casas de Valores del país:

- Comisión que cobran las Casas de Valores por efectuar las negociaciones.
- Comisión por la Administración de portafolios de valores o dinero de terceros para invertirlos en instrumentos del Mercado de Valores de acuerdo con las instrucciones de sus comitentes.
- Comisiones en operaciones de underwriting o suscripción de una emisión o parte de ella, para su posterior reventa en el mercado, con personas jurídicas del sector público, del sector privado y con fondo colectivos.
- Comisión por celebrar convenios de corresponsalía y de referimiento con intermediarios de valores de otros países.
- Comisión por asesoría e información en materia de finanzas, valores, estructuración de portafolio de valores, fusiones, escisiones, adquisiciones, negociaciones de paquetes accionarios, compra y venta de empresas, y otras operaciones del mercado de valores.
- Comisión por efectuar las operaciones de corretaje de valores de rentas variables o renta fija de los sectores públicos y privado, inscritos en Bolsas de Valores.
- Comisión por estructurar procesos de emisión de valores en el Mercado de Valores.
- Comisión por realizar operaciones de reporte bursátil.

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



**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**9. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

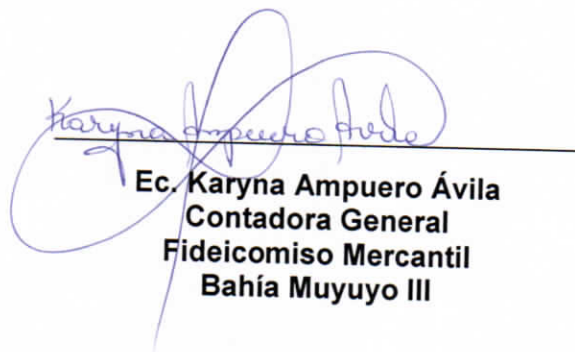
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a aportes entregados en efectivo por el Constituyente Inicial.

**10. EVENTOS SUBSECUENTES**

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



**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Bahía Muyuyo III**



**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Bahía Muyuyo III**