

**FIDEICOMISO MERCANTIL
BAHÍA MUYUYO III**

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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, 12 de abril de 2019

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 2018, 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 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 8 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 que 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 Promitentes Compradores por la futura compra de inmuebles en la Urbanización Bahía Muyuyo. El Fideicomiso firma contratos de adhesión con los Promitentes Compradores por lo que se revisaron dichos contratos.

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 12 de abril de 2019

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

5. La Administradora 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.
6. 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**.

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

8. 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 del Fideicomiso, 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 del



+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:

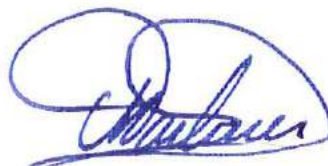
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 12 de abril de 2019

Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. /



Acman Cía. 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 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo, y total de activo	6	23,522	36,641
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corrientes			
Anticipos de clientes, y total de pasivo	7	22,548	35,655
Patrimonio		974	986
Total pasivo y patrimonio		23,522	36,641



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



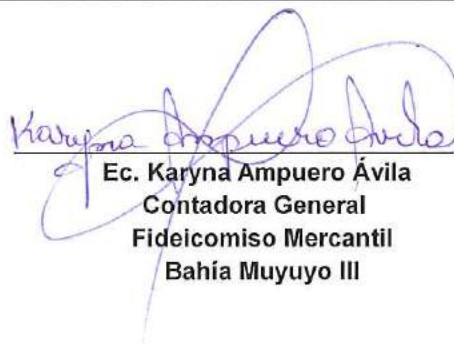
Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil
 Bahía Muyuyo III

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos operacionales		
Gastos financieros, y resultado integral del año	(12)	(3)



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 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aportes Constituyente</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero del 2017	1,000	(11)	989
Resultado integral del año	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1,000	(14)	986
Resultado integral del año	-	(12)	(12)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1,000	(26)	974



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 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(12)	(3)
Cambios netos en activos y pasivos:			
Anticipos de clientes		(13,107)	31,655
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(13,119)	31,652
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(13,119)	31,652
Efectivo, al comienzo del año		36,641	4,989
Efectivo al final del año	6	23,522	36,641


 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 LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(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 autónomo, 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 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 2018 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administración.

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 puntos 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 LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(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 periodo 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 LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(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 2018 y 2017, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 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 2018 y 2017 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 Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) 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 (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio , y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo 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: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 Promitentes Compradores 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 con 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 LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(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 Administradora.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo, y total activo financiero al costo amortizado	<u>23.522</u>	<u>36.641</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).

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha C.A.	<u>23,522</u>	<u>36,641</u>

7. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por Constituyentes Adherentes por US\$ 22.548 (2017: US\$ 35.655) 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 revisado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el año 2017 se encuentra abierto 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 funcionamiento, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de las sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en funcionamiento, 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 funcionamiento, 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 LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

(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, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción 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.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.

FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

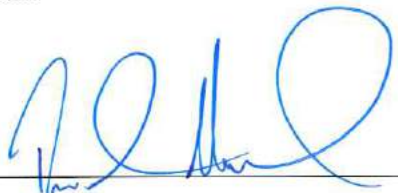
8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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