

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018**

## FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III

### ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

#### CONTENIDO:

#### ESTADOS FINANCIEROS

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

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil 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, 17 de marzo de 2020

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III** al 31 de diciembre de 2019, 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 9 del **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 cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

### Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de flujos provenientes de las promesas de compraventa para iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado. Por lo que realizamos como procedimiento de auditoría el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta y validaciones de saldos.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

#### Otros asuntos

5. Debido a que el objeto del Fideicomiso es administrar el dinero de Promitentes Compradores, no genera ingresos y gastos, por tanto, no prepara el estado de resultado integral.
6. Los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**, al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 12 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.
7. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo entre el 17 al 24 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 9, de los estados financieros adjuntos).

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

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

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

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

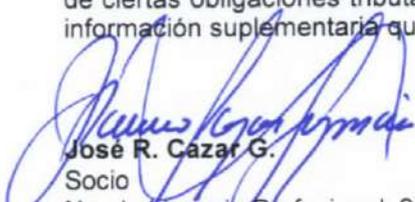
(Véase página siguiente)

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

10. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

  
José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013

  
C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

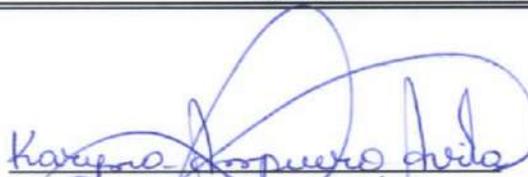
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo, y total de activo	6	32.446	23.522
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corrientes</b>			
Anticipos de clientes, y total de pasivo	7	31.727	22.548
Patrimonio		719	974
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>32.446</b>	<b>23.522</b>



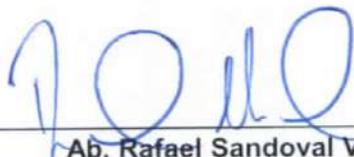
Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III



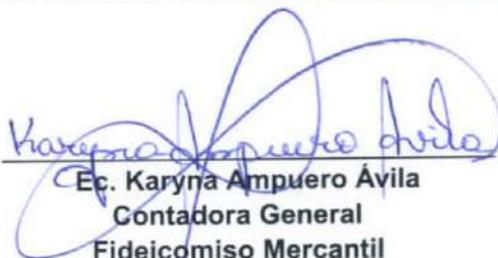
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil  
 Bahía Muyuyo III

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos financieros, y resultado integral del año	(255)	(12)



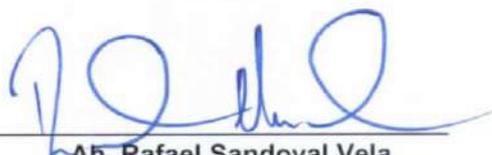
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil  
Bahía Muyuyo III



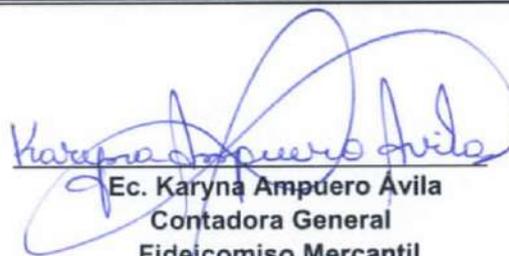
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil  
Bahía Muyuyo III

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aportes Constituyente</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero del 2018	1.000	(14)	986
Resultado integral del año	-	(12)	(12)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>(26)</b>	<b>974</b>
Resultado integral del año	-	(255)	(255)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>1.000</b>	<b>(281)</b>	<b>719</b>



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



Ec. Karyna Ampuero Avila  
 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 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(255)	(12)
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Anticipos de clientes		9.179	(13.107)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		8.924	(13.119)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		8.924	(13.119)
Efectivo, al comienzo del año		23.522	36.641
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<b>32.446</b>	<b>23.522</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 2019 Y 2018**  
(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 2018 de acuerdo con la resolución 2018.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 2019 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 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 2019 Y 2018**  
(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, 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 después.
- 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.
- 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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.

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 las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 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 2019 y 2018 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.

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

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes: i) NIC 1 – Clasificación de pasivos corrientes y no corrientes (1 de enero del 2022); ii) NIIF 3 – Definición un negocio (1 de enero del 2020); iii) NIC 1 y NIC 8 – definición de materialidad (1 de enero del 2020); iv) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Proporcionar certidumbre por los efectos potenciales causados por la reforma a los índices de referencia de tasas de

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

interés interbancarias IBOR (1 de enero del 2020); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); y vi) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

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 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 diciembre 31 del 2019 y 2018, el Fideicomiso no mantuvo activos y pasivos financieros.

### **2.6 Impuesto a la renta**

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos; sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

### **2.6 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los aportes patrimoniales realizados por el Constituyente.

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

### 3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

(a) Riesgos de mercado

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

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta saldos en el Banco Pichincha, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados Promitentes Compradores. El Fideicomiso no está expuesto a riesgos de liquidez, por solo ser tenedor de valores hasta cumplir con su objeto.

## 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 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categoría de instrumentos financieros**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo, y total activo financiero al costo amortizado	<u>32.446</u>	<u>23.522</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).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	<u>32.446</u>	<u>23.522</u>

**7. ANTICIPOS DE CLIENTES**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos clientes	<u>31.727</u>	<u>22.548</u>

Corresponde a anticipos entregados por Constituyentes Adherentes al Fideicomiso sobre el al Proyecto Inmobiliario que se denominará "Bahía Muyuyo III" de la Urbanización del mismo nombre, proyecto que será ejecutado y promocionado directamente por la Compañía Dufemur S.A., y el Fideicomiso solo será receptor de dichos recursos hasta que Dufemur S.A. cumpla su punto de equilibrio.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**8. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

(a) Conciliación tributaria

El Fideicomiso no presenta ingresos y gastos, porque su objeto es de administración de flujos y no de operación económica, por lo cual, no se ha determinado impuesto a la renta del periodo.

(b) 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.

(c) 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, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja 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 microempresas, 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 microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- 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.
- 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 el capital de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- La tarifa del 25% de impuesto a la renta, en caso de presentar Accionistas a compañías en paraíso fiscal y cuyo beneficiario final no sea un residente en el Ecuador.

**Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:** Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados las reversiones de las provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
  - La capitalización de las utilidades no se considerarán como distribución de dividendos.
  - Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
  - Las personas naturales que superen los US\$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios de enfermedad.
  - Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.
  - Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
  - El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas.
  - Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
  - Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
  - Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
  - Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y otros.
  - Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
  - Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.
  - Entre otras reformas de interés.

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

## **9. EVENTOS SUBSECUENTES**

### Efectos del COVID-19 en el Ecuador

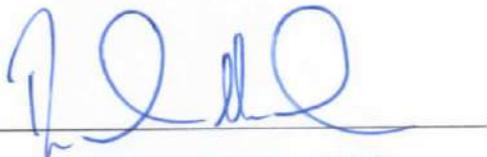
Entre los principales eventos, podemos mencionar: i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario; ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de

**FIDEICOMISO MERCANTIL BAHÍA MUYUYO III**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

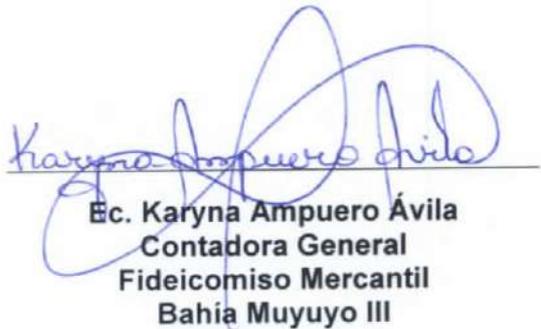
---

nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador; y, iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con sus excepciones. En base a lo antes expuesto, El Fideicomiso no presenta efectos negativos por el COVID-19 en sus finanzas. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando el teletrabajo.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora 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**