

**FIDEICOMISO MERCANTIL
MEDICAL CENTER**

ESTADOS FINANCIEROS

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

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER

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 del resultado 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 Medical Center |
| 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, 27 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, 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 de **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER** al 31 de diciembre de 2017, así como sus 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 siguiente, 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. Los costos del proyecto inmobiliario son reconocidos en el rubro de inventarios en construcción, donde la Administradora del Fideicomiso registra las adquisiciones de bienes o servicios cuando estos se realizan, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.



+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, 27 de abril de 2018

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, 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 Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, 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 Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, 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 Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**.

+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



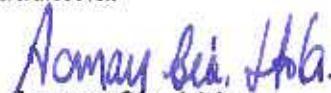
Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 27 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 Administradora 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 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. 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 MEDICAL CENTER
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> |
|--|--------------|------------------|------------------|
| Activos | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | 6 | 400,231 | 46,101 |
| Inversiones a valor razonable con cambio en resultados | 7 | 781,420 | 274,320 |
| Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar | 8 | 26,544 | 1,982 |
| Impuestos por cobrar | | 350 | 99 |
| Total activos corrientes | | 1,208,545 | 322,502 |
| Activos no corrientes | | | |
| Inventarios en construcción | 9 | 4,081,294 | 1,907,767 |
| Activo por impuesto diferido | 11 | 43,419 | - |
| Total activos no corrientes | | 4,124,713 | 1,907,767 |
| Total activos | | 5,333,258 | 2,230,269 |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar | 10 | 593,993 | 351,517 |
| Impuestos por pagar | | 16,050 | 3,332 |
| Total pasivos corrientes | | 610,043 | 354,849 |
| Pasivo no corriente | | | |
| Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar | 10 | 2,794,000 | 303,393 |
| Total pasivo no corriente | | 2,794,000 | 303,393 |
| Total pasivos | | 3,404,043 | 658,242 |
| Patrimonio | | 1,929,214 | 1,572,027 |
| Total pasivos y patrimonio | | 5,333,257 | 2,230,269 |


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Medical Center


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Medical Center

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

| | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------|-----------------|------------------|
| Gastos operacionales | | | |
| Gastos administrativos | 13 | (11,673) | (46,485) |
| Gastos de venta | 13 | (51,166) | (87,511) |
| Gastos financieros | | (366) | (140) |
| Otros ingresos y egresos, neto | | 16,970 | 6,679 |
| Utilidad antes de impuesto a las ganancias | | (46,235) | (127,459) |
| Impuesto a las ganancias | 11 | 15,379 | - |
| Resultado integral del año | | (30,856) | (127,459) |


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Medical Center


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Medical Center

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
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.)

| Movimientos | Aporte patrimonial | Resultados acumulados | Total |
|--|---------------------------|------------------------------|------------------|
| Aporte del Constituyente | 1,699,487 | - | 1,699,487 |
| Resultado integral del año | - | (127,460) | (127,460) |
| Saldos a diciembre 31, 2016 | 1,699,487 | (127,460) | 1,572,027 |
| Ajuste por impuesto diferido (Vease nota 11) | - | 28,040 | 28,040 |
| Aporte del Constituyente | 360,003 | - | 360,003 |
| Resultado integral del año | - | (30,856) | (30,856) |
| Saldos a diciembre 31, 2017 | 2,059,490 | (130,276) | 1,929,214 |


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Medical Center


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Medical Center

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

| | Nota | 2017 | 2016 |
|---|----------|------------------|------------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación | | | |
| Resultado integral del año | | (30,856) | (127,459) |
| Cambios netos en activos y pasivos | | | |
| Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar | | - | 272,239 |
| Inventario en construcción | | - | (503,280) |
| Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar | | (27,223) | 658,242 |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | | (58,079) | 299,742 |
| Flujos de efectivo por actividades de inversión: | | | |
| Inversiones a valor razonable con cambio en resultados | | (507,100) | (274,320) |
| Efectivo neto utilizado por actividades de inversión | | (507,100) | (274,320) |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | | |
| Aporte de Constituyentes | | 360,003 | 295,000 |
| Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento | | 360,003 | 295,000 |
| Aumento neto en efectivo | | 301,924 | 320,422 |
| Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año | | 320,422 | - |
| Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año | 6 | 622,346 | 320,422 |


 Ab. Rafael Sandoval Veta
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Medical Center


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Medical Center

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
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 MEDICAL CENTER fue constituido el 4 de febrero del 2016 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2016.G.13.001844, en esa misma fecha, el Constituyente Aportante, cedió y transfirió la totalidad de sus derechos fiduciarios a Terrarium S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyugar al desarrollo del objeto.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto consiste en la construcción de la Torre Médica Xima ubicado en la Avenida Francisco Bolofia, atrás del centro comercial Policentro, el mismo que incluye 8 plantas y una terraza, en las cuales constará 130 parqueos, 9 locales comerciales y 104 consultorios médicos.

1.3 Punto de equilibrio

A la fecha de revisión el Fideicomiso no ha alcanzado su punto de equilibrio.

1.4 Avance de obra

El avance de obra del proyecto es del 20.12%, al 31 de diciembre del 2017.

1.5 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 Administradora.

1.6 Instrucciones Fiduciarias

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

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuentas de ahorro y/o corrientes en el Banco que será designado por el Constituyente dos, según la necesidad del Fideicomiso Mercantil a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las Instrucciones que, al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de la Junta del Fideicomiso.
- Contratar con cargo a los recursos disponibles en el Patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto, al Constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios y profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario conforme a lo dispuesto en el contrato y los que instruya la

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

Junta de Fideicomiso. La elaboración de contratos requeridos para el efecto será responsabilidad del Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso.

- Recibir los recursos por parte de los Promitentes Compradores y/o adquirientes en virtud de la promesa de compraventa y compraventas o cualquier otro título traslativo de dominio de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario, en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores y/o adquirientes, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Compradores podrán ser invertidos en certificados de depósitos a plazo en Instituciones financieras ecuatorianas con una calificación igual o mayor a AA+ o en títulos valores que se coticen en el mercado de valores o en fondos de inversión administrados según lo instruya la Junta de Fideicomiso.
- Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en el contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etc., será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente del Proyecto.
- Administre y disponga los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ello los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
 - a) El pago de los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
 - b) El pago de los honorarios de la Fiduciaria conforme lo establecido en el contrato.
 - c) El pago de los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto del contrato.
 - d) El pago de los honorarios de una compañía de auditoria externa, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario.
 - e) El pago del acreedor de los intereses y otros costos y amortización de capital en caso de que el Constituyente dos, Beneficiario y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) haya contratado un crédito, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

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

- f) Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera, la Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- g) El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización del Proyecto Inmobiliario, los mismos que se realizaran de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto. Las instrucciones de pago de los honorarios del Fiscalizador serán aprobadas por el Gerente de Proyecto.
- h) El pago de los honorarios y comisiones de las personas, naturales o jurídicas, que presten sus servicios, de ahora en adelante, para el Proyecto Inmobiliario, previa aprobación del Gerente de Proyecto y del Fiscalizador, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del Proyecto Inmobiliario. Estos pagos, serán solicitados por el Gerente del Proyecto, de conformidad al contenido del Manuel Operativo del Proyecto Inmobiliario.
- i) El pago de los demás pasivos generados por el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, en manos del presente Fideicomiso, previa aprobación de la gerencia del proyecto, siempre que estén destinados a la ejecución, desarrollo y construcción del Proyecto Inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques girados, transferencia ejecutadas etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los Promitentes Compradores, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras la Junta del Fideicomiso no haya certificado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, y que éste haya sido validado por el fiscalizador.
- j) Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- k) Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de los Promitentes Compradores, de las unidades inmobiliarias o alicuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en el contrato.
- l) Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en el contrato.
- m) Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y en el contrato.
- n) En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueren necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

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

- o) Procedimientos para Reformas: Los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito únicamente por el Constituyente dos y por la Fiduciaria.
- p) Registrar los bienes inmuebles aportados al patrimonio autónomo por el Constituyente Aportante al valor que consta en el avalúo comercial realizado por la compañía Compaval S.A. el cual consta como anexo en la escritura de constitución, el cual asciende a la cantidad de Un Millón Cuatrocientos Cuatro Mil Cuatrocientos Ochenta y Seis 92/100 dólares de los Estados Unidos de América (1,404,486.92).
- q) La fiduciaria, en representación del Fideicomiso, deberá celebrarlos correspondientes contratos de promesa de compraventa por escritura pública con los Promitentes Compradores del Proyecto Inmobiliario, así como cualquier otro acto o contrato relacionado con la misma finalidad.
- r) Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y suscrita el Acta de Entrega Recepción Provisional del Proyecto Inmobiliario con el Constructor, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso y de conformidad a la instrucción recibida por parte de la Junta del Fideicomiso, podrá pagar a la Beneficiaria las utilidades generadas dentro del correspondiente ejercicio fiscal e inclusive realizar anticipo de utilidades, siempre se haya cumplido lo antedicho, pagado los impuestos respectivos y cuando existan fondos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario, los cuales deberán ser suficiente para atender cualquiera de los pasivos de los demás acreedores del Fideicomiso

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 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

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

(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.

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 |

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

La Administradora 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.

2.4 Efectivo y equivalente al efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "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 Administradora 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 mantuvo activos financieros, en la categoría "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Representados por inversiones en bancos que fueron adquiridos con la finalidad de obtener rentabilidad. Un activo es clasificado a valor razonable si este es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados a valor razonable si el Fideicomiso administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores y relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones mantenidas en bancos se miden al costo valor razonable con cambios en resultados en vista que estos documentos están disponibles para la venta en cualquier momento; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Intereses financieros" cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

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

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo al a NIC 23.

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

2.7 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se debe realizar el pago de acuerdo a

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

los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: 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, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) 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 a Constituyentes, 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.

(b) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
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 ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|------------------|------------------|
| | <u>Corriente</u> | <u>Corriente</u> |
| <u>Activos financieros al costo amortizado</u> | | |
| Efectivo (Nota 6) | 400.231 | 46.101 |
| <u>Activo financiero al valor razonable</u> | | |
| Inversiones (Nota 7) | 781.420 | 274.320 |
| Total activos financieros | <u>1.181.651</u> | <u>320.421</u> |
| <u>Pasivo financiero al costo amortizado</u> | | |
| Cuentas por pagar relacionadas | 554.772 | 311.213 |
| Total pasivos financieros | <u>554.772</u> | <u>311.213</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 2017 y 2016, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|------------------|----------------|
| Bancos (a) | 400.231 | 46.101 |
| Inversiones a valor razonable con cambio en resultados (b) | 781.420 | 274.320 |
| | <u>1.181.651</u> | <u>320.421</u> |

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Internacional S.A.

(b) Ver Nota 7

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|----------------|----------------|
| <u>Banco Internacional S.A.</u> | | |
| Certificados de depósito al 3,35% anual y vencimiento enero 2018. | 80.928 | - |
| Certificados de depósito al 3,95% anual y vencimiento enero 2018. | 637.392 | - |
| Certificados de depósito al 2,99% anual y vencimiento enero 2018. | 63.100 | - |
| Certificados de depósito al 4,15% anual y vencimiento febrero 2017. | - | 251.830 |
| Certificados de depósito al 4,15% anual y vencimiento febrero 2017. | - | 22.490 |
| | <u>781.420</u> | <u>274.320</u> |

8. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Anticipos a proveedores (a) | 20.380 | 251 |
| Otros | 6.164 | 1.731 |
| | <u>26.544</u> | <u>1.982</u> |

(a) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a anticipos entregados a Inmomariuxi C.A. por concepto de anticipo para el avance de obra del proyecto inmobiliario, de acuerdo al contrato de construcción.

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

9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|------------------|------------------|
| Terreno | 1.404.487 | 1.404.487 |
| <u>Costos directos</u> | | |
| Diseños y estudios técnicos | 232.808 | 162.132 |
| Obras preliminares | 6.405 | 6.405 |
| Construcción | 1.723.356 | |
| <u>Costos Indirectos</u> | | |
| Honorarios de administración fiduciaria | 22.840 | 9.820 |
| Honorarios Fiscalización | 57.000 | - |
| Honorarios gerencia de proyectos | 304.000 | 234.000 |
| Monitoreo ambiental | 1.100 | - |
| Honorarios dirección técnica | 19.026 | - |
| Impuestos, tasas, permisos | 29.419 | 13.477 |
| Pólizas de todo riesgo | 15.222 | 15.212 |
| Intereses financiero | 39.221 | |
| Varios | 5.949 | 5.864 |
| Obras preliminares | 15.810 | 15.690 |
| Avaluos y mejoras | 767 | 767 |
| Construcción | 2.263 | 32 |
| Iva pagado | 201.621 | 39.881 |
| | <u>4.081.294</u> | <u>1.907.767</u> |

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|------------------|----------------|
| Constituyente (a) | 1,929,000 | - |
| Promitentes Compradores (b) | 812,323 | 303,393 |
| Proveedores | 554,772 | 311,212 |
| Fondo de garantía (c) | 52,677 | - |
| Otros | 39,221 | 40,305 |
| | <u>3,387,993</u> | <u>654,910</u> |
| (-) Porción a largo plazo (a), (b) y (c) | (2,794,000) | (303,393) |
| | <u>593,993</u> | <u>351,517</u> |

(a) Corresponde al préstamo por capital de trabajo del Constituyente Terrarium S.A. con una tasa de interés del 8.5% a un plazo de 18 meses.

(b) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

(c) Corresponde al 5% de fondo de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

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

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | (46.235) | (127.459) |
| Más: Gastos no deducibles | 13 | 4 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Base imponible de impuesto a la renta | (46.222) | (127.455) |
| Tasa de impuesto a la renta | 22% | 22% |
| | <hr/> | <hr/> |
| Impuesto a la renta causado | <u>-</u> | <u>-</u> |

(c) Composición del impuesto a las ganancias

| <u>Composición</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------|-----------------|-------------|
| Impuesto diferido | <u>(15.379)</u> | <u>-</u> |

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

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

| | 2017 |
|--|--------|
| Pérdida tributaria | 46.222 |
| Tasa impositiva | 25% |
| Total impuesto diferido | 11.555 |
| Ajuste cambio de tasa pérdidas tributarias años anteriores | 3.824 |
| Total impuesto diferido | 15.379 |

A continuación, un detalle de su movimiento:

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|---------|------------|
| Pérdida tributaria años anteriores | 127.455 | - |
| (+)Pérdida tributaria del ejercicio | 46.222 | 127.455 |
| (-) Amortización pérdidas tributarias | - | - |
| Total pérdidas tributarias | 173.676 | 127.455 |
| Tasa impositiva | 25% | 22% |
| Total activo por impuesto diferido | 43.419 | 28.040 (a) |

(a) El Fideicomiso realizó el reconocimiento de impuestos diferidos de años anteriores en el periodo 2017, de acuerdo a la NIC 8 como corrección de error.

(d) 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

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(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.

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

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por los aportes de i) terreno efectuado por el Fideicomiso Mercantil Xima por US\$1.404.487; ii) aportes en efectivo efectuados por la compañía Terrarium S.A. por US\$295.000, iii) y los resultados del Fideicomiso.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

| <u>Composición</u> | <u>Gastos administrativos</u> | |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Promocion y publicidad | - | - |
| Comercializacion | - | - |
| Dotacion | - | 18.022 |
| Impuestos, tasas y permisos | 6.423 | 342 |
| Honorarios profesionales | 3.673 | 25.348 |
| Otros | 1.545 | 5 |
| Suministros y materiales | 32 | 2.768 |
| | <u>11.673</u> | <u>46.485</u> |

14. CONTRATOS

Compañía Inmobiliaria Xima S.A.

El 25 de marzo del 2016 se firmó el adendum al contrato correspondiente a los servicios de Gerencia de Proyecto, Desarrollo y Promoción y Publicidad, se pacta lo siguiente:

A partir de febrero 2017 se pacta un honorario mensual, por US\$4.000 agregado IVA y, a partir de la fecha que se decrete el punto de equilibrio del Fideicomiso, se retomará el honorario mensual inicial por gestión de Gerencia de Proyecto, por US\$26.000 agregado IVA y adicionalmente, el 3% de comisión sobre el precio de cada inmueble.

Compañía Sinecuanon Proyectos y Sistemas Cia. Ltda.

El 02 de junio del 2017 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización, se pactó un porcentaje fijo de 2.60% sobre el costo total del proyecto, por lo que la partes establecen que los honorarios ascienden a un valor estimado de US\$182.456 el cual será liquidado toda vez que se cuente con los valores finales del costo del proyecto. El valor de pago es de 18 cuotas mensuales fijas de US\$9.500 agregado IVA cada una.

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

Compañía K.P.M. Sociedad Anónima y Arg. Daniel Rodríguez

El 04 de abril del 2016, se firmó la ratificación al contrato correspondiente de prestación de servicios profesionales de diseño y arquitectura; se pactó un valor de US\$155.077 agregado IVA, cuya forma de pago es la siguiente: 15% una vez finalizada la Etapa de Diseño Conceptual/Estudios Preliminares, 20% una vez finalizada de Etapa de Anteproyecto, 40% una vez finalizada la Etapa del Proyecto, 25% contra entrega de los planos de detalles.

Compañía Inmomariuxi C.A.

El 01 de septiembre del 2017, se firmó el contrato de construcción bajo la modalidad de precio fijo; la forma de pago que se establece es la siguiente: fondo a establecerse de mutuo acuerdo para la ejecución de obra preliminares, flujo de acuerdo con el cronograma para pilotaje, el 20% del monto de la proforma referencial de obra gris y el saldo conforme el avance de obra será a través de planillaje y facturación.

15. 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 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
Medical Center

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Medical Center