acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634
www.acman.com.ec

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado 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, 24 de abril de 2019

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 2018, 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 2018, así como el resultado de sus operaciones y 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 8 de nuestro informe. Somos independientes de **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. 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

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2019

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.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

5. 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.

6. 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.

7. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**.

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

8. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados

acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2019

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 el control interno 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.

Acman Cia. Ltda.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017 Reestructurado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	285,542	400,231
Inversiones a costo amortizado	7	-	781,420
Cuentas por cobrar	8	120,387	26,544
Impuestos por cobrar		1,236	350
Total activos corrientes		**407,165**	**1,208,545**
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	9	10,757,654	4,201,524
Activo por impuesto diferido	12	38,368	43,419
Total activos no corrientes		**10,796,022**	**4,244,943**
Total activos		**11,203,187**	**5,453,488**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	893,866	593,993
Impuestos por pagar		8,055	16,051
Obligaciones financieras	11	3,045,109	-
Total pasivos corrientes		**3,947,030**	**610,044**
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	10	4,214,788	907,885
Obligaciones financieras	11	1,016,000	1,929,000
Total pasivos no corrientes		**5,230,788**	**2,836,885**
Total pasivos		**9,177,818**	**3,446,929**
Patrimonio		2,025,369	2,006,559
Total pasivos y patrimonio		**11,203,187**	**5,453,488**

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

	Notas	2018	2017 Reestructurado
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	13	(14,205)	(11,673)
Gastos de venta	13	(7,341)	(14,125)
Gastos financieros		(348)	(364)
Otros ingresos y egresos, neto		46,991	16,970
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**25,097**	**(9,194)**
Impuesto a las ganancias	12	(6,287)	15,379
Resultado integral del año		**18,810**	**6,185**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Medical Center

Ec. Karyna Ampuero Avila
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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	1,699,487	(127,460)	1,572,027
Cambio de politica contable (Nota 15)	-	40,304	40,304
Saldos a enero 1, 2017	**1,699,487**	**(87,156)**	**1,612,331**
Ajuste por impuesto diferido	-	28,040	28,040
Aporte del Constituyente	360,003	-	360,003
Resultado integral del año	-	6,185	6,185
Saldos a diciembre 31, 2017	**2,059,490**	**(52,931)**	**2,006,559**
Resultado integral del año	-	18,810	18,810
Saldos a diciembre 31, 2017	**2,059,490**	**(34,121)**	**2,025,369**

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

	Nota	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		18,810	6,185
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(89,678)	(24,562)
Inventario en construcción		(6,556,130)	(2,173,527)
Cuentas por pagar		3,598,780	1,336,234
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(3,028,218)	(855,670)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversiones a costo amortizado		781,420	(507,100)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de inversión		781,420	(507,100)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte de Constituyentes		-	295,000
Obligaciones financieras		2,132,109	1,929,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		2,132,109	2,224,000
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(896,109)	861,230
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año		1,181,651	320,421
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	**6**	**285,542**	**1,181,651**

Ab. Rafael Sandoval Vela
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 2018 Y 2017
(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 2017 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2017.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 dinerarios 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 Boloña, 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

De acuerdo con el Acta de Junta de Fideicomiso con fecha 20 de julio del 2018 se declaró el punto de equilibrio.

1.4 Avance de obra

El avance de obra del proyecto es del 100%, al 31 de diciembre del 2018.

1.5 Aprobación de los estados financieros

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

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 alícuotas 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) Ejerza 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 fueran 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.

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 reformatorio 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 2018 y 2017, 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 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

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

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

- Enmiendas y mejoras anuales: Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejores sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio , y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un gripo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación

del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

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

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administradora del Fideicomiso 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 locales, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La

Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) **Activos financieros a costo amortizado**

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones en certificados de depósitos, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

(b) **Pasivos financieros a costo amortizado**

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

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

2.5.2 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 cancelar 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 con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en el estado de resultados.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Las obligaciones financieras se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo.

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros".

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado, se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se

ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese.

El Fideicomiso evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 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.

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 2018 y 2017, 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 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 de la Administradora 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, 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 financieras) 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2018		2017
	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros al costo amortizado			
Efectivo (Nota 6)	285.542	-	400.231
Inversiones a costo amortizado (Nota 7)	-	-	781.420
Total activo financiero	285.542	-	1.181.651
Pasivo financiero al costo amortizado			
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	577.977		554.772
Obligaciones financieras (Nota 11)	3.045.109	1.016.000	1.929.000
Total pasivo financiero	3.623.086	1.016.000	2.483.772

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 2018 y 2017, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Composición	2018	2017
Bancos (a)	285.542	400.231
Inversiones a costo amortizado (b)	-	781.420
	285.542	1.181.651

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

(b) Ver Nota 7.

7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Composición	2017
Banco Internacional S.A.	
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
	781.420

8. CUENTAS POR COBRAR

Composición	2018	2017
Anticipos a proveedores (a)	120.387	20.380
Otros	-	6.164
	120.387	26.544

(a) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a anticipos entregados a Inmomariuxi C.A. por concepto de avance de obra del proyecto inmobiliario, de acuerdo al contrato de construcción.

9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición	2018	2017
Terreno	1.481.556	1.404.487
Costos directos		
Construccion	6.654.793	1.723.356
Diseños y estudios técnicos	257.466	232.808
Obras preliminares	6.405	6.405
Costos Indirectos		
Iva pagado	569.659	201.622
Honorarios gerencia de proyectos	462.000	304.000
Intereses financiero	356.998	39.221
Comisiones en venta	312.816	77.345
Costo financiero	229.581	42.885
Honorarios Fiscalización	171.000	57.000
Honorarios direccion técnica	110.080	19.026
Honorarios de administracion fiduciaria	49.630	22.840
Impuestos, tasas, permisos	34.029	29.419
Pólizas de todo riesgo	16.915	15.222
Obras preliminares	15.810	15.810
Construccion	15.596	2.263
Varios	8.294	5.948
Monitoreo ambiental	4.190	1.100
Avaluos y mejoras	837	767
	10.757.654	4.201.524

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2018	2017
Promitentes Compradores (a)	3.929.806	855.208
Proveedores	577.977	554.772
Fondo de garantía (b)	284.982	52.677
Intereses financieros	315.889	39.221
	5.108.654	1.501.878
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	(4.214.788)	(907.885)
	893.866	593.993

(a) 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.

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

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición	2018	2017
Terrarium S.A. (a)	2.345.000	1.929.000
Banco Guayaquil S.A. (b)	1.041.109	-
Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa (c)	675.000	-
	4.061.109	1.929.000
(-) Porción a largo plazo (a)	(1.016.000)	(1.929.000)
	3.045.109	-

(a) Corresponde a préstamos por capital de trabajo con una tasa de interés del 8.5% a un vencimiento máximo agosto 2019.

(b) Corresponde a préstamo con una tasa de interés del 7.5% y vencimiento marzo 2019.

(c) Corresponde a préstamo por capital de trabajo con una tasa de interés del 8.5% a un vencimiento máximo diciembre 2019.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, del Fideicomiso no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

(b) 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 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(c) Composición del impuesto a las ganancias

Composición	2018	2017
Impuesto diferido (i)	(5.051)	15.379
Impuesto a la renta (ii)	(1.236)	-
	(6.287)	15.379

(i) Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2018. A continuación, un detalle de su determinación:

	2018	2017
Pérdida tributaria	-	46.221
Amortización pérdida tributaria	(20.206)	-
Total pérdida tributaria	(20.206)	46.221
Tasa impositiva	25%	25%
Total impuesto diferido	(5.051)	11.555
Ajuste cambio de tasa pérdidas tributarias años anteriore	-	3.824
Total impuesto diferido	(5.051)	15.379

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

A continuación, un detalle de su movimiento:

	2018	2017
Pérdida tributaria años anteriores	173.677	127.455
(+)Pérdida tributaria del ejercicio	-	46.222
(-) Amortización pérdidas tributarias	(20.206)	-
Total pérdidas tributarias	153.471	173.677
Tasa impositiva	25%	25%
Total activo por impuesto diferido	38.368	43.419

(ii) La Conciliación del resultado contable-tributario es como sigue:

	2018	2017
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	25.097	(46.235)
Más: Gastos no deducibles	52	13
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(20.206)	-
Base imponible de impuesto a la renta	4.943	(46.222)
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	1.236	-

El resultado al 31 de diciembre del 2017 de la Conciliación tributaria no coincide con el estado financiero comparativo por la reestructuración de los estados financieros por cuanto al cambio de la política contable (Ver Nota 15).

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

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

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

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

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

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición	Gastos de venta		Gastos administrativos	
	2018	2017	2018	2017
Promocion y publicidad	7.341	14.125	-	-
Impuestos, tasas y permisos	-	-	9.091	6.423
Honorarios profesionales	-	-	2.882	3.673
Suministros y materiales	-	-	1.138	32
Servicios básicos	-	-	1.094	-
Otros	-	-	-	1.545
	7.341	14.125	14.205	11.673

14. CONTRATOS

Compañía Inmobiliaria Xima S.A.

El 25 de marzo del 2017 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 2018 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 2018 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.

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

El 04 de abril del 2017, 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 2018, 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. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15

A continuación, se presentan las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los registros contables al 1 de enero 2017 y 31 de diciembre del 2017, los cuales fueron originadas por cambios de políticas contables.

	Estado Financiero 1 de enero 2017	Ajustes y/o reclasificaciones	Estado Financiero 1 de enero 2017 Reestructurado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	46.101	-	46.101
Inversiones a costo amortizado	274.320	-	274.320
Cuentas por cobrar	1.982	-	1.982
Impuestos por cobrar	99	-	99
Total activos corrientes	**322.502**		**322.502**
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción (a) y (b)	1.907.767	44.628	1.952.395
Total activos no corrientes	**1.907.767**	**44.628**	**1.952.395**
Total activos	**2.230.269**	**44.628**	**2.274.897**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	351.517	-	351.517
Impuestos por pagar	3.332	-	3.332
Total pasivos corrientes	**354.849**	**-**	**354.849**
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar (a)	303.393	4.324	307.717
Total pasivo no corriente	**303.393**	**4.324**	**307.717**
Total pasivos	**658.242**	**4.324**	**662.566**
Patrimonio (b)	1.572.027	40.304	1.612.331
Total pasivos y patrimonio	**2.230.269**	**44.628**	**2.274.897**

Corresponde principalmente a:

a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US$4.324, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN

b) Dado el cambio de política contable, de acuerdo con la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a comisiones en venta, afectando al inventario en construcción por US$40.304, y con efecto a resultados acumulados.

	Estado Financiero 31 de diciembre 2017	Ajustes y/o reclasificaciones	Estado Financiero 31 de diciembre 2017 Reestructurado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	400.231		400.231
Inversiones a costo amortizado	781.420		781.420
Cuentas por cobrar	26.544		26.544
Impuestos por cobrar	350		350
Total activos corrientes	**1.208.545**		**1.208.545**
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción (a) y (b)	4.125.922	75.602	4.201.524
Activo por impuesto diferido	43.419		43.419
Total activos no corrientes	**4.169.341**		**4.244.943**
Total activos	**5.377.886**		**5.453.488**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	593.993		593.993
Impuestos por pagar	16.051		16.051
Total pasivos corrientes	**610.044**		**610.044**
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar (a)	869.324	38.561	907.885
Obligaciones financieras	1.929.000		1.929.000
Total pasivo no corriente	**2.798.324**	**38.561**	**2.836.885**
Total pasivos	**3.408.368**	**38.561**	**3.446.929**
Patrimonio (b)	1.969.518	37.041	2.006.559
Total pasivos y patrimonio	**5.377.886**	**75.602**	**5.453.488**

Corresponde principalmente a:

a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US$38.561, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN

b) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a comisiones en venta, afectando al inventario en construcción por US$37.041, y con efecto a resultados acumulados.

Cabe mencionar, que los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 presentados a los organismos de control no deben ser sustituidos.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la 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