

**FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018**

**FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018**

**CONTENIDO:**

**ESTADOS FINANCIEROS**

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de 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, 17 de marzo de 2020

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 8 del **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 la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

### Reconocimiento de los costos de construcción y valor neto de realización

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario, y una vez activado los inventarios disponibles para la venta que corresponden a consultorios y parqueos, deben ser valuados a su valor neto de realización para evaluar posibles pérdidas entre su precio de venta futuro y su costo. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización, validez de comprobantes a nivel legal, y la validación de las variables para determinar el valor neto de realización.

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

#### **Otros asuntos**

5. Los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 24 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.
6. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo entre el 17 al 24 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 15, de los estados financieros adjuntos).

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

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

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

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

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

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

(Véase página siguiente)

Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 17 de marzo de 2020

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

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

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

  
**José R. Cazar G.**  
Socio


No. de Licencia Profesional: 25013

  
**C&R Soluciones Empresariales S.A.**  
Firma miembro de AG AdvantEdge  
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	173.626	285.542
Cuentas por cobrar		598	120.387
Impuestos por cobrar		237	1.236
<b>Total activos corrientes</b>		<b>174.461</b>	<b>407.165</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventario disponible para la venta	7	13.087.437	-
Inventarios en construcción	8	-	10.757.654
Comisiones pagadas por anticipado	9	362.613	
Gastos pagados por anticipado		2.551	
Activo por impuesto diferido	12	37.232	38.368
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>13.489.833</b>	<b>10.796.022</b>
<b>Total activos</b>		<b>13.664.294</b>	<b>11.203.187</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	441.292	893.866
Impuestos por pagar		250	8.055
Obligaciones financieras	11	1.496.854	4.045.109
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.938.396</b>	<b>4.947.030</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	9.719.372	4.214.788
Obligaciones financieras	11	-	16.000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>9.719.372</b>	<b>4.230.788</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>11.657.768</b>	<b>9.177.818</b>
Patrimonio		2.006.526	2.025.369
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>13.664.294</b>	<b>11.203.187</b>


  
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 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos administrativos	13	(22.221)	(14.205)
Gastos de venta	13	(2.860)	(7.341)
Gastos financieros		(363)	(346)
Otros ingresos y egresos, neto		7.589	46.991
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(17.855)</b>	<b>25.097</b>
Impuesto a las ganancias	12	(1.136)	(6.287)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(18.991)</b>	<b>18.810</b>

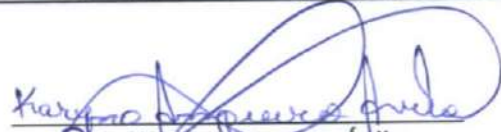
  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Medical Center

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Medical Center

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

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 01, 2018	2.059.490	(52.931)	2.006.559
Resultado integral del año	-	18.810	18.810
<b>Saldos a diciembre 31, 2018</b>	<b>2.059.490</b>	<b>(34.121)</b>	<b>2.025.369</b>
Otros movimientos menores		148	148
Resultado integral del año	-	(18.991)	(18.991)
<b>Saldos a diciembre 31, 2019</b>	<b>2.059.490</b>	<b>(52.964)</b>	<b>2.006.526</b>

  
 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 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(18.991)	18.810
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		(243.240)	(89.678)
Inventario disponible para la venta		(13.087.437)	
Inventario en construcción		10.757.654	(6.556.130)
Cuentas por pagar		5.044.353	3.598.780
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>		<b>2.452.339</b>	<b>(3.028.218)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones financieras		(2.564.255)	2.132.109
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento</b>		<b>(2.564.255)</b>	<b>2.132.109</b>
Disminución neto en efectivo		(111.916)	(896.109)
Efectivo, al comienzo del año		285.542	1.181.651
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>173.626</b>	<b>285.542</b>


---

**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 2019 Y 2018**  
(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 necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyugar al desarrollo del proyecto inmobiliario.

**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 una planta baja con 9 locales y 40 parqueos, y 7 plantas altas con 130 parqueos y 104 consultorios. Mediante rendición de cuentas la Fiduciaria por el mes de diciembre del 2019, se informa el costeo de 112 consultorios y 5 parqueos, en total 117 unidades inmobiliarias.

**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**

Mediante Acta definitiva sobre el contrato de ejecución de la obra de construcción "Torre Médica XIMA" de fecha 19 de agosto del 2019, se indica que el trabajo de obra gris, sistemas de ingeniería y acabados concluyeron el 10 de enero del 2019.

**1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la 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

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

---

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.

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

---

- d) El pago de los honorarios de una compañía de auditoría 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 realizarán 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 Manual 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 alcuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en el contrato.

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

---

- 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 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 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 (US\$1.404.486,92).
- q) La fiduciaria, en representación del Fideicomiso, deberá celebrar los 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 suficientes para atender cualquiera de los pasivos de los demás acreedores del Fideicomiso

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**

(Véase página siguiente)

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

---

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estados financieros.

## **2.1 Bases de preparación**

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la 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: i) NIC 1 – Clasificación de pasivos corrientes y no corrientes (1 de enero del 2022); ii) NIIF 3 – Definición un negocio (1 de enero del 2020); iii) NIC 1 y NIC 8 – definición de materialidad (1 de enero del 2020); iv) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Proporcionar certidumbre por los efectos potenciales causados por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancarias IBOR (1 de enero del 2020); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); y vi) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

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

## **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

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

## **2.4 Efectivo**

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

---

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

El Fideicomiso no mantuvo activos financieros. 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:

#### **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 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 sigue:

#### **Medición posterior**

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

---

### **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 práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

#### 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 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.

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 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 disponibles para la venta**



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

---

Corresponde a departamentos, parqueos y suites que se encuentra disponible para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye los costos directos e indirectos incurridos en la etapa de construcción.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

Los costos directos e indirectos de construcción comprenden el costo del terreno, levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, honorarios de Gerencia Técnica del Proyecto, del Constructor, costos financieros de acuerdo con la NIC 23, el componente financiero de los anticipos de clientes de acuerdo con NIIF 15, entre otros.

Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de culminar la construcción para ser reclasificados a "Inventarios terminados", son excluidos de los "inventarios terminados" y reclasificados de forma independiente para un adecuado control y devengados en función de las ventas de inmuebles.

## **2.7 Comisiones por venta de inmuebles**

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

## **2.8 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. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al "Inventario en construcción" contra el pasivo de "Anticipos de clientes". El componente financiero registrado en el pasivo "Anticipos de clientes" son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

## **2.9 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.

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

---

- (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.

## **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

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

## **2.11 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 con 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 endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamiento a una tasa entre el 7,5% y 8% anual

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

---

con Instituciones Financieras y no financieras, las cuales han sido negociadas con intereses fijos.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas.

(b) Riesgo de crédito

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

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

(c) Riesgo de 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.

El Fideicomiso evalúa constante los precios de los costos de construcción y los de venta de inmuebles, para evitar pérdidas o márgenes reducidos de ganancia.

(d) Riesgo de liquidez

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

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

#### **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.

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

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 2019 y 2018, 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**

	2019		2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo (Nota 6) y total activo financiero	173.626	-	285.542	-
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	338.039	-	577.977	-
Obligaciones financieras (Nota 11)	1.496.854	-	4.045.109	16.000
<b>Total pasivo financiero</b>	<b>1.834.893</b>	<b>-</b>	<b>4.623.086</b>	<b>16.000</b>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	173.626	285.542

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Internacional y Guayaquil.

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

**7. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Consultorios	11.494.245
Parqueos	789.926
Interés implícito	803.266
	<u>13.087.437</u>

Mediante rendición de cuentas la Fiduciara por el mes de diciembre del 2019, se informa el costeo de 112 consultorios y 5 parqueos, en total 117 unidades inmobiliarias. El rubro de interés implícito corresponde al componente financiero de los anticipos de clientes o promitentes compradores de acuerdo con NIIF 15, los cuales se envían a resultados en función de cada unidad inmobiliaria vendida.

**8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	1.481.556	1.481.556
<u>Costos directos</u>		
Construcción	7.813.222	6.654.793
Diseños y estudios técnicos	257.466	257.466
Obras preliminares	6.405	6.405
<u>Costos Indirectos</u>		
Honorarios gerencia de proyectos	722.000	462.000
Iva pagado	636.229	569.659
Intereses financiero	608.673	356.998
Comisiones en venta	312.816	312.816
Costo financiero	229.581	229.581
Honorarios Fiscalización	210.143	171.000
Honorarios direccion técnica	155.923	110.080
Impuestos, tasas, permisos	79.764	34.029
Honorarios de administracion fiduciaria	62.270	49.630
Pólizas de todo riesgo	29.047	16.915
Construcción	23.207	15.596
Obras preliminares	15.810	15.810
Monitoreo ambiental	4.190	4.190
Avaluos y mejoras	837	836
Varios	177.429	8.294
Total inventarios en construcción	<u>12.826.568</u>	<u>10.757.654</u>
(-) Transferencia a inventarios para vender (Consultorios, Ver Nota 7)	(11.494.245)	-
(-) Transferencia a inventarios para vender (Parqueos, Ver Nota 7)	(789.926)	-
(-) Transferencia a inventarios para vender (Interés Implícito)	(229.581)	-
(-) Reclasificación a Comisiones pagadas por anticipado	(312.816)	-
	<u>-</u>	<u>10.757.654</u>

(Véase página siguiente)

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

**9. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO**

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por un valor de US\$362.613 las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

**10. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Promitentes Compradores (a)	9.708.062	3.929.806
Proveedores	338.039	577.977
Intereses financieros	90.331	315.889
Fondo de garantía (b)	<u>24.232</u>	<u>284.982</u>
	10.160.664	5.108.654
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	<u>(9.719.372)</u>	<u>(4.214.788)</u>
	<u>441.292</u>	<u>893.866</u>

(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**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrarium S.A. (a)	821.854	2.345.000
Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa (b)	675.000	675.000
Banco Guayaquil S.A. (c)	-	1.041.109
	<u>1.496.854</u>	<u>4.061.109</u>
(-) Porción a largo plazo (a)	-	(16.000)
	<u>1.496.854</u>	<u>4.045.109</u>

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

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

(c) Préstamo con una tasa de interés del 7.5% y vencimiento marzo 2019.

(Véase página siguiente)

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

**12. SITUACIÓN FISCAL, E 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 2017 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto diferido (i)	1.135	5.051
Impuesto a la renta (ii)	-	1.236
	<u>1.135</u>	<u>6.287</u>

(i) Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de pérdidas tributarias. A continuación, un detalle de su determinación:

<u>Saldo por el activo por impuesto diferido</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida tributaria años anteriores	153.471	173.677
(+) Pérdida tributaria del ejercicio	15.762	-
(-) Amortización pérdidas tributarias	-	(20.206)
Total pérdidas tributarias	<u>169.233</u>	<u>153.471</u>
Tasa impositiva	22%	25%
Saldo al 31 de diciembre del	<u>37.232</u>	<u>38.368</u>
Saldo al 1 de enero del	38.368	43.419
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	<u>1.135</u>	<u>5.051</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	(17.855)	25.097
Más: Gastos no deducibles	2.092	52
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	(20.206)
Base imponible de impuesto a la renta	<u>(15.763)</u>	<u>4.943</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>1.236</u>

(c) Reformas tributarias

(Véase página siguiente)

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

---

**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 construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre el capital de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- La tarifa del 25% de impuesto a la renta, en caso de presentar Accionistas a compañías en paraíso fiscal y cuyo beneficiario no sea un residente en el Ecuador.

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

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados la reversión de provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.



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

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

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

**13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTA**

<u>Composición</u>	<u>Gastos de venta</u>		<u>Gastos administrativos</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Promocion y publicidad	2.860	7.341	-	-
Impuestos, tasas y permisos	-	-	4.290	9.091
Honorarios profesionales	-	-	14.898	2.882
Atención a cliente	-	-	1.776	-
Suministros y materiales	-	-	1.167	1.138
Otros	-	-	90	1.094
	<u>2.860</u>	<u>7.341</u>	<u>22.221</u>	<u>14.205</u>

**14. CONTRATOS**

**Compañía Inmobiliaria Xima S.A.**

**FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.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 decreta 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. EVENTOS SUBSECUENTES**

**Efectos del COVID-19 en el Ecuador**


Entre los principales eventos, podemos mencionar: i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario; ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador; y, iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio

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

---

nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con sus excepciones. En base a lo antes expuesto, El Fideicomiso está constantemente evaluando los efectos negativos que genera el COVID-19 en sus finanzas, sin embargo, aún no ha sido posible cuantificar si existen pérdidas en sus resultados económicos. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando el teletrabajo.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Medical Center**



**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Medical Center**