FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

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, 27 de mayo del 2021

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 2020, 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 2020, 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 7 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.

<u>Reconocimiento de los costos de construcción y valor neto de realización</u>

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.

Dr. Emilio Romero y Av. Benjamín Carrión | Edificio City Office Piso 1 Oficina 112.
04-2959544 | 04-2959370 | 0984485667 - Casilla: 09-03-30171

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 27 de mayo del 2021

Énfasis

5. Tal como se describe en la Nota 1.5 de los estados financieros adjuntos, la pandemia COVID-19 ha generado afectaciones tanto en lo social como en lo económico, en el Ecuador y a nivel internacional, sin embargo, el Fideicomiso no presenta afectaciones importantes pero de igual manera ha generado planes de acción para hacer frente a dicha situación, por lo tanto, las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha depende de que dichos planes se materialicen y que sus Constituyentes continúen proporcionando apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con 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

7. 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.

- 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

8. 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 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2020	2019
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	130.353	173.626
Inversiones a costo amortizado	6	115.000	-
Cuentas por cobrar		3.281	598
Impuestos por cobrar		284	237
Total activos corrientes		**248.918**	**174.461**
Activos no corrientes			
Inventario disponible para la venta	7	1.636.287	13.087.437
Comisiones pagadas por anticipado	8	16.021	362.613
Gastos pagados por anticipado		2.551	2.551
Activo por impuesto diferido	12	-	37.232
Total activos no corrientes		**1.654.859**	**13.489.833**
Total activos		**1.903.777**	**13.664.294**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	9	-	1.496.854
Cuentas por pagar	10	5.836	441.292
Impuestos por pagar	11	398.279	250
Total pasivos corrientes		**404.115**	**1.938.396**
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	10	327.982	9.719.372
Total pasivos		**732.097**	**11.657.768**
Patrimonio		1.171.680	2.006.526
Total pasivos y patrimonio		**1.903.777**	**13.664.294**

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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2020	2019
Ventas		13.037.767	-
(-) Costo de venta	7	(10.703.502)	-
Utilidad bruta		2.334.265	-
Gastos administrativos y de ventas	13	(672.590)	(25.444)
Gastos financieros		(31.163)	-
Otros ingresos y egresos, neto		21.381	7.589
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**1.651.893**	**(17.855)**
Impuesto a las ganancias	12	(432.328)	(1.136)
Resultado integral del año		**1.219.565**	**(18.991)**

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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2019	**2.059.487**	**(34.118)**	**2.025.369**
Otros movimientos menores	-	148	148
Resultado integral del año	-	(18.991)	(18.991)
Saldos a diciembre 31, 2019	**2.059.487**	**(52.961)**	**2.006.526**
Efecto por cambia de tasa impuestos diferidos	-	5.076	5.076
Restitución al Constituyente	(2.059.487)	-	(2.059.487)
Resultado integral del año	-	1.219.565	1.219.565
Saldos a diciembre 31, 2020	**-**	**1.171.680**	**1.171.680**

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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		1.219.565	(18.991)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		381.094	(243.240)
Inventario disponible para la venta		11.451.150	(13.087.437)
Inventario en construcción		-	10.757.654
Cuentas por pagar		(9.423.741)	5.044.353
Efectivo neto provisto en actividades de operación		3.628.068	2.452.339
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Restitución al Constituyente		(2.059.487)	-
Obligaciones financieras		(1.496.854)	(2.564.255)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		(3.556.341)	(2.564.255)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		71.727	(111.916)
Efectivo, al comienzo del año		173.626	285.542
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	**6**	**245.353**	**173.626**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Medical Center

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Medical Center

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 Fiduciara 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 Situación del país

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, y muy probablemente todo el año 2021 continúen rebrotes del virus que comprometan de manera importante el desarrollo de las operaciones de las compañías. El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una recesión global, entre otros. Desde mayo del 2020 se han reiniciado las actividades de forma controlada bajo la supervisión del “Comité de Operaciones de Emergencia Nacional - COE” organismo del “Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias”. En nuestro país se prevé que este impacto negativo en la economía continúe. En este contexto la Administración del Fideicomiso, tal como se describe en el párrafo siguiente, expone las medidas tomadas para enfrentar el panorama económico actual y la situación financiera del Fideicomiso:

(Continúa)

Situación financiera a causa del COVID-19

Estas situaciones no han generado pérdidas significativas al proyecto, por lo tanto, el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, sin embargo, la Administración del Fideicomiso de igual forma está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo ante las adversidades de la pandemia COVID-19:

- Control de flujo de caja de forma mensual;
- Minimizar gastos; y,
- Entre otros aspectos de estrategia comercial y operativa.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores que permitan identificar riesgos que comprometan al Fideicomiso Mercantil Medical Center.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.7 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 con 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 (US$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

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 la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2020 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 2020 y 2019 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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- NIC 1 y 8: Nueva definición de materialidad; ii) NIIF 3: Nueva definición de negocio; iii) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia; iv) Marco conceptual: revisado para la información financiera; y, v) NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

El Fideicomiso ha evaluado que las enmiendas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

- i) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso (1 de enero del 2022); ii) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos (1 de enero del 2022); iii) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21 (1 de enero del 2022); iv) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros (1 de enero del 2022); v) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información (1 de enero del 2022); vi) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz (1 de enero del 2022); y, vii) NIIF 17 - Normas que reemplaza

la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación (1 de enero del 2023).

La Administración 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 y equivalente de efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad., e inversiones convertibles en menos de 90 días.

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 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:

<u>Activos financieros a costo amortizado</u>

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, 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.

(Continúa)

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 sigue:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo.

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.

Obligaciones financieras

(Continúa)

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 financieros 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

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.

(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 tasas de mercado 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 péridida s.

(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.

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 2020 y 2019, 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

(Continúa)

	2020		2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo (Nota 6)	130.353	-	173.626	-
Inversiones (Nota 6)	115.000	-	-	-
Total pasivo financiero	245.353	-	173.626	-
Pasivo financiero al costo amortizado				
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	1.254	-	338.039	-
Obligaciones financieras (Nota 9)	-	-	1.496.854	-
Total pasivo financiero	1.254	-	1.834.893	-

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 2020 y 2019, el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Composición	2020	2019
Bancos (a)	130.353	173.626
Inversiones menores a 90 días (b)	115.000	-
	245.353	173.626

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

(b) Corresponde a un Certificado de Deposito del Banco Internacional, con vencimiento mazo del 2021 y una tasa anual del 5%.

7. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

(Continúa)

Composición	2020	2019
Consultorios	790.744	11.494.245
Parqueos	789.925	789.926
Interés implícito	55.618	803.266
	1.636.287	13.087.437

Movimiento		
Saldo al 1 de enero del	13.087.437	-
(+) Activación de unidades disponibles para la venta	-	12.513.752
(+) Activación de intereses implícitos NIIF 15	-	573.685
(-) Compensación de intereses implícitos con pasivo	(747.648)	-
(-) Costo de unidades vendidas	(10.703.502)	-
Saldo al 31 de diciembre del	1.636.287	13.087.437

La activación de las unidades inmobiliarias comprendes los siguientes costos:

Composición	2019
Terreno	1.481.556
Costos directos	
Construccion	7.813.222
Diseños y estudios técnicos	257.466
Obras preliminares	6.405
Costos Indirectos	
Honorarios gerencia de proyectos	722.000
Iva pagado	636.229
Intereses financiero	608.673
Comisiones en venta	312.816
Costo financiero	229.581
Honorarios Fiscalización	210.143
Honorarios direccion técnica	155.923
Impuestos, tasas, permisos	79.764
Honorarios de administracion fiduciaria	62.270
Pólizas de todo riesgo	29.047
Construccion	23.207
Obras preliminares	15.810
Monitoreo ambiental	4.190
Avaluos y mejoras	837
Varios	177.429
Total inventarios en construcción	12.826.568
(-) Transferencia a inventarios para vender (Consultorios)	(11.494.245)
(-) Transferencia a inventarios para vender (Parqueos)	(789.926)
(-) Transferencia a inventarios para vender (Interés Implícito)	(229.581)
	(12.513.752)
(-) Reclasificación a Comisiones pagadas por anticipado	(312.816)
	-

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. 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. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por un valor de US$16.021 (2019: US$362.613) las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición	2020	2019
Terrarium S.A. (a)	-	821.854
Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa (b)	-	675.000
	-	1.496.854

(a) Préstamo por capital de trabajo con una tasa de interés del 8.5% a un vencimiento máximo agosto 2019, pero se han cancelado en el año 2020.

(b) Préstamo por capital de trabajo con una tasa de interés del 8.5% a un vencimiento máximo diciembre 2019, pero se han cancelado en el año 2020.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2020	2019
Promitentes Compradores (a)	324.067	9.708.062
Proveedores	1.254	338.039
Intereses financieros	1.552	90.331
Fondo de garantía (b)	6.945	24.232
	333.818	10.160.664
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	(327.982)	(9.719.372)
	5.836	441.292

(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.

(Continúa)

11. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2020, incluye principalmente US$390.020 por el impuesto a la renta causado del periodo.

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 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

Composición	2020	2019
Impuesto diferido (i)	42.308	(1.136)
Impuesto a la renta (ii)	390.020	-
	432.328	(1.136)

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

Saldo por el activo por impuesto diferido	2020	2019
Pérdida tributaria años anteriores	169.234	153.471
(+)Pérdida tributaria del ejercicio	-	15.763
(-) Amortización pérdidas tributarias	(169.234)	-
Total pérdidas tributarias	-	169.234
Tasa impositiva	25%	22%
Saldo al 31 de diciembre del	-	37.232
Ajuste por cambio de tasa del 22% al 25% contra patrimonio	5.076	-
Saldo al 1 de enero del	37.232	38.368
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	42.308	(1.136)

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

	2020	2019
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.651.893	(17.855)
Más: Gastos no deducibles	77.420	2.092
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(169.234)	-
Base imponible de impuesto a la renta	1.560.079	(15.763)
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	390.020	-

(c) Reformas tributarias

(Continúa)

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio: iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; y, xii) Entre otras.

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal": El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales: i) Remisión de intereses y multas en materia tributaria e IESS; ii) Exoneración de impuesto a la renta por nuevas inversiones productivas; iii) Impuesto a la renta único a la enajenación de derechos representativos de capital; iv) Deducción 100% de gasto publicidad para exportadores habituales y turismo receptivo; v) Eliminación de tercera cuota del anticipo impuesto a la renta y crédito tributario por el exceso; vi) Inclusión de productos y servicios con tarifa 0% de IVA; vii) Crédito tributario del IVA será utilizado hasta dentro de 5 años; viii) Devolución IVA en construcción de viviendas de interés social; ix) Eliminación del impuesto 2 por mil en el cantón de Guayaquil; x) La tarifa del 25% también aplicará cuando el Accionista este en paraíso fiscal; y, xi) Entre otras.

La Administración del Fideicomiso ha determinado que, en base a la naturaleza del Fideicomiso, no existen efectos por las reformas antes descritas.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición	2020	2019
Comisiones en ventas	481.105	-
Honorarios profesionales	101.050	14.898
Alicuotas	55.420	-
Impuestos, tasas y permisos	34.287	4.290
Promocion y publicidad	315	2.860
Atención a cliente	-	1.776
Suministros y materiales	-	1.167
Otros	413	453
	672.590	25.444

14. CONTRATOS

(Continúa)

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. EVENTOS SUBSECUENTES

entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora, 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