

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**  
**INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- ANEXO 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley
- ANEXO 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley
- ANEXO 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas
- ANEXO 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
- ANEXO 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

**Abreviaturas utilizadas:**

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
- Fideicomiso - Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806  
T +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401  
T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506  
[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

### **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 10 de mayo del 2019

### **Opinión**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca al 31 de diciembre del 2018, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión con salvedades, de fecha 10 de mayo del 2019, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria adjunta ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) 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 acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Otros asuntos**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca, al 31 de diciembre del 2017 fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 6 de junio del 2018, expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 10 de mayo del 2019

## **Base de preparación y restricción del uso y distribución**

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

## **Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria**

La Administración del del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca.

## **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en la información financiera suplementaria.

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. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, 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.

Al Representante Legal de:

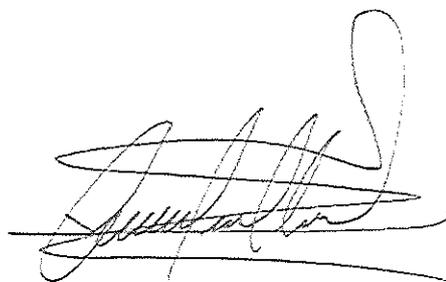
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 10 de mayo del 2019

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria 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 del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca.
- 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 Hotel Proyecto Cuenca.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca 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.



Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

## CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca durante el año 2017, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.</li> </ul>	X		

Preparado por:




---

 CPA. Marco Román  
 Contador

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

## CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca durante el año 2018 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero):</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.</li> </ul>	X		

Preparado por:




---

 CPA. Marco Román  
 Contador

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

**CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

El informe, de fecha 10 de mayo del 2019, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contienen una opinión con una salvedad y se presenta por separado.

Preparado por:



---

CPA. Marco Román  
Contador

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto desarrollar la construcción de un hotel denominado "Four Points by Sheraton", el cual comprende la construcción de 120 habitaciones, cuyos costos de construcción serán de US\$12.8 millones, el cual fue financiado por los Constituyentes.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:




---

 CPA. Marco Román  
 Contador

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b></p> <p>Para el cumplimiento del objeto de este contrato, el Constituyente confiere a la Fiduciaria las siguientes instrucciones irrevocables:</p> <p>a. Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del contrato en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.</p> <p>b. Suscribir convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes previamente aceptados por la Junta del Fideicomiso, y recibir de parte de los mismos los aportes de recursos en efectivo realizados por los mismos, dentro de los montos fijados por la Junta del Fideicomiso, con el fin de destinarlos al objeto del contrato.</p> <p>c. Suscribir con el asesor, gerente de proyecto, fiscalizador los respectivos contratos de asesoría general del proyecto, Gerencia de Proyecto, Fiscalización en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, cuya vigencia debe estar sujeta a la siguiente condición resolutoria; que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de equilibrio. Los honorarios del asesor, gerente del proyecto y fiscalizador previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes iniciales; y, de ningún manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Constituyentes Adherentes. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio serpa de exclusiva responsabilidad de los Constituyentes iniciales el cubrir los honorarios pendientes de pago del asesor, gerente de proyecto y fiscalizador.</p>	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
d. Contratar la franquicia de la marca que definirá la Junta del Fideicomiso u otra de iguales o mayores características. Se aclara que el Directorio podrá definir una nueva marca para la franquicia bajo la cual se operará el Hotel, en caso de haber decidido terminar el contrato respecto de la franquicia de la marca definida por la Junta del Fideicomiso.	x		
e. Suscribir con el Operador Hotelero el respectivo contrato de operación hotelera, en el formato aprobado por la Junta del Fideicomiso. El Operador Hotelero tendrá a su cargo, por cuenta del Fideicomiso, la administración y operación profesional y especializada del Hotel. El contrato de Operación Hotelera estará sujeto a condición resolutoria, la que consistirá en el hecho de que si no se alcanza el punto de equilibrio, el contrato quedará sin efecto, de manera automática y de pleno derecho, sin lugar a reclamo o penalidad alguna. El contrato de operación hotelera incluirá el otorgamiento por parte del Fideicomiso, o contemplará el posterior otorgamiento por parte del Fideicomiso por instrumento separado, de un poder especial a favor del Operador Hotelero para que, por cuenta del Fideicomiso, realice todas las actividades necesarias para la administración y operación del Hotel.	x		
f. Suscribir mediante escritura pública con la Comodante un contrato de Comodato de los inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya cumplido con el punto de equilibrio. Se aclara que en ningún caso el Comodato podrá ser menor a ochenta años. Se aclara además que el Comodato deberá prever lo siguiente:			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante el contrato, se obliga a entregar al Fideicomiso el Inmueble a título de Comodato tan pronto le sea solicitado por el Fideicomiso, en los términos y condiciones que serán señalados oportunamente por la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	x		X
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Comodante se obliga además a respetar el contrato de Comodato que suscribirá con el Fideicomiso que suscribirá con el Fideicomiso, debiendo pagar daños y perjuicios y la multa establecida en el mencionado contrato en el evento de terminar el Comodato de forma anticipada o de</li> </ul>	x		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>incumplir con los términos y condiciones que serán señalados oportunamente por la Junta del Fideicomiso para el mencionado Comodato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Comodante se obliga además a notificar a la Fiduciaria de cualquier cambio que se produjere en lo relativo a la dirección y más datos necesarios para comunicaciones.</li> <li>• A solicitud de la Fiduciaria entregar toda la documentación e información que determine la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes. En caso de que estos últimos serán personas jurídicas, el Comandante deberá presentar la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma. Y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse aunque los socios, accionistas o partícipes del Comodante estén domiciliados en el extranjero.</li> <li>• Las demás obligaciones establecidas en el contrato de Comodato.</li> </ul>	X		
g. Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso o el Directorio, según corresponda, siempre y cuando las mismas tenga una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del exterior.	X		
h. Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso o el Directorio.	X		
i. Suscribir todos los documentos necesarios para que el Hotel obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Al efecto, el Comodante en calidad de propietario del inmueble, otorga mediante el presente instrumento poder especial a nombre del Fideicomiso a fin de que este último representado por su Fiduciaria puede realizar la mencionada suscripción. La obligación de obtener dichos permiso será del Gerente de proyecto. Adicionalmente	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes iniciales; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Constituyentes Adherentes.</p> <p>j. Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumentos.</p> <p>k. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informar al asesor, gerente de proyecto, fiscalizador y operador hotelero que los contrato suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.</li> <li>• Informar a la Comodante que el correspondiente contrato de Comodato sobre los inmuebles se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución.</li> <li>• Restituir a los Constituyentes Adherentes, el dinero aportado por éstos al Fideicomiso en cumplimiento con los convenios de adhesión.</li> <li>• Restituir a los Constituyentes iniciales a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Constituyentes iniciales a favor de los cuales se realicen las mismas.</li> <li>• Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</li> </ul> <p>l. En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se</p>			
			x
			x
			x
			x
			x

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituir o reembolsar a los Constituyentes iniciales, el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los Constituyentes iniciales antes de la Constitución del Fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; siempre y cuando los mismos se hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso, y siempre que no afecte la liquidez del proyecto y no se puedan prever otras forma de dotar de liquidez al mismo.</li> <li>• Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto y equipamiento y dotación del Hotel, que no hayan sido contratados con anterioridad y que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto y equipamiento y dotación del hotel podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes iniciales; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Constituyentes Adherentes.</li> <li>• Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos</li> </ul>	x		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>necesarios para el pago de los costos directos del proyecto, salvo dotación; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto y los costos necesarios para el equipamiento y dotación del hotel; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficiente para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto y para el equipamiento y dotación del hotel, los Constituyentes iniciales estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Constituyentes iniciales harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.</p>	x		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto y sobre los enseres y bienes adquiridos para el equipamiento y dotación del hotel, en las condiciones y con la Compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso. El Beneficiario de la póliza de seguros será el Fideicomiso.</li> </ul>	x		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, salvo equipamiento y dotación del hotel, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.</li> </ul>	x		

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.</li> </ul>	x		
<p>m. Una vez concluida la construcción del Hotel y una vez realizado el equipamiento y dotación del hotel, proceder a recibir: i) Del constructor, un reporte provisional sobre las labores de construcción del hotel; ii) Del Gerente de proyecto, un reporte provisional sobre el equipamiento del hotel; iii) Del Fiscalizador, un informe que contenga su opinión sobre los reportes presentados y las labores realizadas por el constructor en cuanto a la construcción. Si el informe del Fiscalizador es favorable respecto de la construcción por parte del constructor, el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria suscribirá: i) un Acta de entrega-recepción provisional de la construcción del hotel con los constructores, gerente de proyecto y fiscalizador; y, ii) un Acta de entrega-recepción provisional del equipamiento del hotel con el Gerente de proyecto, en la cual también deberá participar el operador hotelero para recibir la dotación del hotel, a nombre del Fideicomiso. Si el informe del Fiscalizador no fuere favorable, la Fiduciaria, previo a la firma de las mencionadas Actas de entrega-recepción provisional solicitará al constructor, que absuelva y/o atienda las observaciones formuladas por el Fiscalizador.</p>	x		
<p>n. Una vez transcurridos seis meses y en un plazo no mayor de un año contado desde la fecha de suscripción del as respectivas actas de entrega-recepción provisionales del hotel referidas en el numeral 7.13 de las instrucciones fiduciarias, el Fideicomiso recibirá del Fiscalizador, u informe definitivo que contenga su opinión sobre el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en la mencionada Acta de entrega-recepción provisional de la construcción del hotel. Si el informe definitivo del Fiscalizador es favorable respecto el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en la Acta de entrega-recepción provisional de la construcción del hotel referidas en el numeral 7.13 de esta misma cláusula, el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, suscribirá: i) un Acta de entrega definitiva de la construcción del hotel con los constructores, y ii) un Acta de entrega definitiva del</p>	x		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>equipamiento del hotel con el Gerente de proyecto. Si el informe del Fiscalizador no fuera favorable, la Fiduciaria solicitará a los constructores para que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el Fiscalizador.</p> <p>o. Una vez que el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, haya suscrito las respectivas actas de entrega-recepción del hotel referidas en el numeral 7.13 de las instrucciones, proceder a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convocar a la primera Asamblea y posteriormente al primer Directorio, de conformidad con lo estipulado en la cláusula décimo cuarta de la escritura de constitución.</li> <li>• Disponer que el Operador Hotelero inicie la operación del Hotel, misma que deberá someterse a los parámetros que sean definidos por el Directorio. Esta operación comprenderá entre otras actividades: i) El mantenimiento, cuidado del hotel y de todo el mobiliario, equipamiento y dotación del mismo; ii) La promoción del Hotel y comercialización de todos sus servicios; iii) La realización de todos los pasos operativos vinculados a la operación hotelera; y, iv) Llevar un registro contable adecuado de la operación hotelera y administración, de tal manera que todos los ingresos y egresos originados en la operación hotelera corresponden a los rubros y partidas aprobadas en el presupuesto aprobado anualmente por el Directorio y puedan ser correcta y oportunamente registrados en los libros del Fideicomiso.</li> <li>• Contratar a todo el personal que sea necesario para realizar la operación y administración del hotel, de acuerdo a los términos, condiciones y lineamientos que sean aprobados por el Directorio.</li> <li>• Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los ingresos que se generen por efectos de la operación del Hotel, y destinar los mismos para cubrir todos los tributos, costos, gastos, pasivos y provisiones necesarios para la adecuada operación del hotel y administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del Fideicomiso.</li> </ul>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>		

ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovar o contratar una nueva póliza de seguro contra todo riesgo sobre el hotel y su equipamiento y dotación, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con la Compañía y condiciones que sean aprobados por el Directorio.</li> </ul>	x		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte del operador hotelero sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del Hotel.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrar, enajenar o gravar los bienes o derechos que sean de propiedad del Fideicomiso, de acuerdo a los términos e instrucciones que para el efecto establezca el Directorio.</li> </ul>	x		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Otorgar poder especial a favor del Operador Hotelero y en los términos y condiciones que sean aprobados por el Directorio a fin de facilitar la adecuada operación del Hotel.</li> </ul>	x		
<ul style="list-style-type: none"> <li>En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Operador Hotelero, o en cualquier otro caso, la Asamblea podrá resolver sobre la terminación de su contrato y designar el nuevo operador hotelero, conforme lo señalado en la cláusula décimo cuarta del Fideicomiso, en cuyo caso la Fiduciaria procederá con la suscripción del nuevo contrato aprobado.</li> </ul>			x
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejecutar las decisiones que adopte periódicamente el Directorio y conozca la Asamblea, en cuanto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del Hotel, así como al destino de los remanentes anuales del Fideicomiso, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso. El monto de los resultados y remanentes anuales serán aprobados por el Directorio y se obtendrán de restar de los flujos anuales de la operación, todos los tributos, costos, gastos, pasivos, egresos anuales generados por la administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del Fideicomiso, así como las provisiones que sean consideradas como necesarias por el Directorio para la adecuada operación, conservación y mantenimiento del Hotel. Salvo decisión en sentido</li> </ul>	x		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>contrario del Directorio, los resultados y/o remanentes anuales serán distribuidos, año a año, entre los Beneficiarios, en los siguientes porcentajes: el 10% para la Compañía Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso; el 4.5% para Rioriesa S.A. o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso, el 4.5% para Umatac S.A. o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso, el 81% para los Constituyentes Adherentes, o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso, a prorrata del aporte de dinero en efectivo realizado por cada uno de ellos al Fideicomiso.</p>			
<p>p. Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso antes de la suscripción de las Actas de entrega – recepción del hotel referidas en numeral 7.13 de las instrucciones fiduciarias o del Directorio una vez suscritas las Actas de entrega del hotel, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.</p>	x		
<p>q. Un vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso antes de la suscripción de las actas de entrega – recepción hotel referidas en numeral 7.13 de las instrucciones fiduciarias, o del Directorio y conforme los términos y condiciones que estos cuerpos colegiados determinen, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso o del Directorio.</p>	x		
<p>r. Ejecutar las decisiones que adopte la Junta del Fideicomiso, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimo tercera de este contrato, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.</p>	x		
<p>s. Ejecutar las decisiones que adopte la Asamblea y el</p>			



ANEXO 5

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Directorio siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimo cuarta del contrato, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.	x		
t. Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores para la duración del Fideicomiso, o producida una o más de las causales de terminación del mismo estipuladas en el contrato, proceder a cumplir la resolución e instrucción de la Asamblea respecto del destino a dar a los activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso, aclarándose que es esa resolución de deberá respetar los porcentajes de derechos fiduciarios de cada Beneficiario establecidos en el numeral 7.15.10 de las instrucciones.			X
u. Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que la responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas.	x		

Preparado por:


---

 CPA. Marco Román  
 Contador

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL  
PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

El informe, de fecha 10 de mayo del 2019, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contiene una opinión con una salvedad y se presenta por separado.

Preparado por:



---

CPA. Marco Román  
Contador

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

**REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2018.

Preparado por:



---

CPA. Marco Román  
Contador