

## **FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca



**Moore & Asociados Cía. Ltda.**

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
T +593 (2) 2525 547  
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil – Ecuador EC090506  
[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal

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

Guayaquil, 6 de mayo del 2021

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca al 31 de diciembre del 2020, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a 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 los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de 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.

Al Representante Legal

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

Guayaquil, 6 de mayo del 2021

### Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2020. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><b><u>Reconocimiento de ingresos</u></b></p> <p>El reconocimiento de ingresos por la venta de los servicios hoteleros y por venta de alimentos y bebidas propios de la actividad hotelera es el mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce ingresos en sus estados financieros y que constituye la fuente de generación de recursos para el Fideicomiso.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtener evidencia necesaria y la certeza de que el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo a las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.</li> <li>• Realizar una prueba de validación de saldos donde solicitamos la información de las transacciones de ingresos generadas en el año 2020 y procedimos a recalcular el ingreso. Adicionalmente solicitamos una muestra de facturas a efectos de validar la información reprocesada, donde verificamos la documentación soporte.</li> </ul>

### Incertidumbres relacionadas con la empresa en marcha

La operación que mantiene el Fideicomiso ha generado que en los años 2020 y 2019 presenten pérdidas netas de US\$684.111 y US\$342.134, respectivamente, que acumuladas al 31 de diciembre del 2020 ascienden a US\$2.601.600, además, presenta obligaciones vencidas con entidades financieras por US\$1.030.525. La continuidad de las operaciones del Fideicomiso dependerá de las medidas adoptadas por la Administración y del apoyo decidido de sus Inversionistas. La Administración ha elaborado los estados financieros del Fideicomiso con base en principios contables aplicables a una empresa en marcha y, por lo tanto, no incluyen los efectos de los eventuales ajustes y/o reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en caso de que el Fideicomiso no pueda continuar como empresa en marcha y por esta razón, se vea obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos diferentes a los expuestos en los estados financieros adjuntos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Al Representante Legal

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

Guayaquil, 6 de mayo del 2021

## **Otros asuntos y otra información**

### Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General del Fideicomiso, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

### **Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros**

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de la evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya 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 siempre detecte 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 los estados financieros.

Al Representante Legal

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

Guayaquil, 6 de mayo del 2021

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

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

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

Al Representante Legal

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

Guayaquil, 6 de mayo del 2021

cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puede 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**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2020	2019	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2020	2019
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	100.294	103.409	Porción corriente de obligaciones financieras	15	1.030.525	969.112
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	7	<u>240.074</u>	<u>430.800</u>	Documentos y cuentas por pagar			
				Proveedores	16	26.663	34.233
Documentos y cuentas por cobrar				Pasivo del contrato	23	3.250	5.583
Clientes	8	39.701	203.148	Otros	17	<u>639.193</u>	<u>659.896</u>
Activo del contrato	23	9.024	34.896			<u>669.106</u>	<u>699.712</u>
Impuestos por recuperar	9	1.704.366	1.677.969	Pasivos acumulados			
Otros	10	<u>12</u>	<u>25.748</u>	Impuestos por pagar	18	22.706	44.659
		<u>1.753.103</u>	<u>1.941.761</u>	Beneficios sociales	19	<u>25.397</u>	<u>26.576</u>
						<u>48.103</u>	<u>71.235</u>
Inventarios	11	43.717	45.799				
Gastos pagados por anticipado		<u>15.434</u>	<u>19.640</u>	Total del pasivo corriente		<u>1.747.734</u>	<u>1.740.059</u>
Total del activo corriente		<u>2.152.622</u>	<u>2.541.409</u>				
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Propiedades y equipos, neto	12	12.073.111	12.344.609	Jubilación patronal y desahucio	20	6.647	11.566
Activos intangibles	13	18.020	26.370				
Otros activos	14	199.544	199.544	<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>	22	12.688.916	13.360.307
Total del activo no corriente		<u>12.290.675</u>	<u>12.570.523</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>14.443.297</u>	<u>15.111.932</u>
Total del activo		<u>14.443.297</u>	<u>15.111.932</u>				

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

*Pf. Hugo Rivera Barreto*

Sr. Hugo Rivera Barreto  
Apoderado Especial

*Henry Murillo*

CRA Henry Murillo  
Contador

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

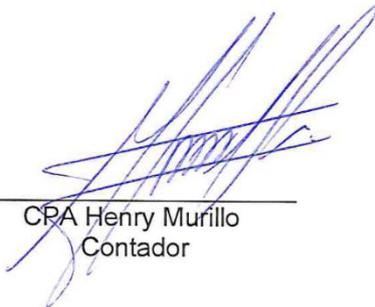
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
Ingresos	23	826.754	2.146.018
Costo de ventas		<u>(150.022)</u>	<u>(386.616)</u>
Utilidad bruta		676.732	1.759.402
Gastos operativos:			
De administración y de ventas	24	<u>(1.259.600)</u>	<u>(1.998.294)</u>
Pérdida operacional		(582.868)	(238.892)
Gastos financieros		(122.435)	(111.608)
Otros ingresos, neto		<u>21.192</u>	<u>37.305</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(684.111)	(313.195)
Impuesto a la renta diferido	21	-	<u>(28.939)</u>
Pérdida neta		<u>(684.111)</u>	<u>(342.134)</u>
<u>Otro resultado integral</u>			
Ganancia (pérdida) actuarial		12.720	(7.293)
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(671.391)</u></u>	<u><u>(349.427)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Hugo Rivera Barreto  
Apoderado Especial

  
CPA Henry Murillo  
Contador

**FOUR**  
**POINTS**  
BY SHERATON  
Cuenca

**GERENCIA  
GENERAL**

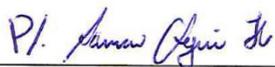
## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Aporte de Inversionistas	Resultados Acumulados		Total
		Otros Resultados Integrales	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2019	15.285.089	-	(1.575.355)	13.709.734
Resultado integral del ejercicio		(7.293)	(342.134)	(349.427)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	15.285.089	(7.293)	(1.917.489)	13.360.307
Resultado integral del ejercicio		12.720	(684.111)	(671.391)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	15.285.089	5.427	(2.601.600)	12.688.916

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Hugo Rivera Barreto  
Apoderado Especial



CPA Henry Murillo  
Contador

**FOUR**  
**POINTS**  
BY SHERATON  
Cuenca

**GERENCIA  
GENERAL**

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Cobros efectuados a clientes		1.011.394	2.194.674
Pagos efectuados a proveedores y otros		(799.627)	(1.262.349)
Pagos efectuados a empleados		(410.994)	(829.472)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(199.227)</u>	<u>102.853</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compra de propiedad y equipos	12	(56.027)	(235.140)
Compra de activos intangibles	13	-	(4.085)
Activo financieros a costo amortizado		190.726	69.200
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>134.699</u>	<u>(170.025)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones financieras, neto		61.413	17.934
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>61.413</u>	<u>17.934</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(3.115)	(49.238)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		103.409	152.647
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>100.294</u>	<u>103.409</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Hugo Rivera Barreto  
Apoderado Especial



CRA Henry Murillo  
Contador

**FOUR**  
**POINTS**  
BY SHERATON  
**Cuenca**

**GERENCIA**  
**GENERAL**

## **FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 3 de diciembre del 2012 y reformado posteriormente. Los Constituyentes y Beneficiarios a la fecha son la compañía Umatac S.A., Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. y Rioariesa S.A.. Los Constituyentes adherentes y beneficiarios a la fecha son Zonalcitur S.A. y Premier Royal C.V..

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.

El Fideicomiso comprende 3 fases, durante las cuales en la primera fase comprendió la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realizó la evaluación que determinó que se haya alcanzado el punto de equilibrio, el cual fue certificado el 25 de junio del 2014, fecha en la cual se inició la segunda fase que comprendió la construcción del proyecto como tal, y una tercera fase que arrancó el 1 de septiembre del 2017 fecha en la cual el Operador inició las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general.

##### **1.2 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Durante la Fase I y la Fase II llevar la contabilidad del Fideicomiso, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativas aplicables.
- Al finalizar la Fase II, reembolsar o restituir según corresponda, al Originador o a favor de quien éste designe, los activos monetarios remanentes del Fideicomiso. Para efectos de esta instrucción, por activos monetarios se entenderán todos los recursos dinerarios de propiedad del Fideicomiso que no hayan sido restituidos ni hayan sido necesarios ni se hallen provisionados para la construcción y puesta en marcha del Hotel y que no corresponda al fondo operativo inicial ni a los flujos VIC no repartidos.
- Durante la Fase III: Delegar al Operador para que lleve la contabilidad de la operación del hotel. No obstante de lo anterior, la Fiduciaria mantendrá la Representación Legal del Fideicomiso.
- Distribuir entre los inversionistas, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean reconocidos por el Directorio.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplimiento del objeto del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.

#### 1.3 Situación financiera del País y efectos del COVID-19

A finales del año 2019 se identificó el virus denominado “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo en el año 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y su rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó los estados de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual incluyó importantes restricciones en la libre movilidad, la suspensión temporal de asistencia a establecimientos educativos, actividades laborales y de negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo, salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos e incorporando además ciertas reformas en materia tributaria y fiscal y la reducción opcional de la jornada laboral. Estas resoluciones se vinieron modificando o acoplando a las circunstancias de cada localidad durante los años 2020 y 2021.

El Fideicomiso ha venido presentando pérdidas recurrentes, que acumuladas al 31 de diciembre del 2020 ascienden a US\$2.601.600 (2019: US\$1.917.489), además, presenta obligaciones vencidas con entidades financieras por US\$1.030.525. A fin de revertir estas situaciones al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en su rentabilidad, analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan generar utilidades en el futuro y absorber las pérdidas acumuladas. Estos planes, entre otros, incluyen:

- Intensificación del plan de ventas y estrategias comerciales para poder recuperar las pérdidas acumuladas de los últimos años y sobre todo la de este año que se vio afectada por la pandemia y así poder generar utilidades en el mediano plazo.
- Reducción de Gastos y costos mensualmente, el mas significativo en la nómina de personal.
- A través de las medidas antes citadas, obtener mayor nivel de flujos que permitan planificar la regularización de las obligaciones que se encuentran vencidas y establecer nuevos plazos y acuerdo de pagos y tasas de interés.

La Administración del Fideicomiso basada en los planes descritos y contando con el apoyo de sus inversionistas, ha preparado los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y por lo tanto, no reflejan

## **FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

los efectos de los ajustes y reclasificaciones si los hubiere, que pudieran ser necesarios en el evento de que los planes y perspectivas antes indicadas no logren materializarse. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas.

#### **1.4 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo de 2021 del Apoderado Especial, posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 y 2019 están preparados de acuerdo con 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 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

#### **Normas que se adoptan en 2020:**

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2020:

- Definición de material - modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Definición de negocio - modificaciones a NIIF 3.
- Reforma de la tasa de interés de referencia - modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

- Marco conceptual revisado para la información financiera.
- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - enmiendas a la NIIF 16.

Las Normas con implicancia o afectación en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 no fueron afectadas.

#### Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato comprenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### 2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

#### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### 2.5 Activos y pasivos financieros

##### 2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso mantiene activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

##### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

###### Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

#### Medición posterior

##### (a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Corresponden a inversiones con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento menor de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro “Otros Ingresos (egresos), neto” cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de servicios de alojamiento hotelero en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

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

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

- (i) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas, el Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago. Ver además Nota 7.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras, incluyendo además la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito

El Fideicomiso registra el deterioro por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales. La metodología aplicada incluye la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, El Fideicomiso no ha registrado provisión alguna.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, 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 liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### 2.7 Inventarios

Los inventarios se registran al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los productos terminados comprende el precio de compra, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

#### 2.8 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos del Fideicomiso se componen de edificios, equipos, muebles, enseres y equipos de computación. Las principales propiedad y equipos son la infraestructura que comprende principalmente el hotel, los muebles y enseres y equipos.

Las propiedades y equipos se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Fideicomiso y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

La depreciación de las propiedades, y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros El Fideicomiso ha determinado un valor residual cero para sus propiedades y equipos.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificio	80
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipos hoteleros	10
Equipos de cómputación y telecomunicaciones	3

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.10). Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad y equipos se calculan comparando

## **FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

#### **2.9 Activos Intangibles**

Los gastos asociados al mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gastos a medida que se incurren. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables, únicos y susceptibles de ser controlados por el Fideicomiso se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización;
- La dirección tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo;
- La entidad tiene capacidad para utilizar el activo intangible;
- Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar el activo intangible; y
- El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplan estos criterios son reconocidos como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

#### **2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedad y equipos, activos intangibles)**

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Fideicomiso registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

El Fideicomiso evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

#### 2.11 Activos y pasivos de contratos

##### Activos de contratos

Un activo de contrato es el derecho que tiene el Fideicomiso a recibir un pago por la venta de bienes o servicios transferidos a un cliente, cuando ese derecho está condicionado por algo distinto al paso del tiempo (por ejemplo, el desempeño futuro de la entidad).

El Fideicomiso clasifica los activos de contratos como activos corrientes, ya que se espera realizarlos dentro de su ciclo normal de negocio.

Se reconocen además como activos del contrato, los costos elegibles para capitalización que surgen de la obtención de un contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan siempre y cuando el Fideicomiso espera recuperarlos. Los costos de suscripción se clasifican como activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período mayor a doce meses.

Los costos de suscripción de contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios, una vez que se han reconocido los ingresos correspondientes. Dichos costos se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso mantiene el siguiente activo del contrato:

- Bienes y servicios entregados o prestados y no facturados. Dichos valores se transfieren a las cuentas por cobrar comerciales una vez que son facturados.

##### Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye la obligación del Fideicomiso a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes).

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

- Anticipos: incluyen valores pagados por anticipado de clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según corresponda, por parte del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

#### 2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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 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 mostrados 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 pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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 temporales.

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.

#### 2.13 Beneficios a empleados

##### (a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

- (i) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **(b) Beneficios de largo plazo**

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno local, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Para el año 2020 la tasa utilizada por el actuario de la Compañía es del 8.31% de conformidad con el oficio SCVS-INMV-2018-00060421-OC de fecha 28 de diciembre del 2017 emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, lo cual difiere de la enmienda a la NIC 19 antes citada.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### **2.14 Provisiones corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

El importe reconocido como provisión debe corresponder a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, tomando en consideración para tal efecto los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

#### 2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que las ventas se realizan a un plazo de crédito de 30 días a terceros, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

- (a) Prestación de servicios: Los ingresos provenientes de los servicios de alojamiento se reconocen en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. Para lo cual se considera que los ingresos por prestación de servicios de alojamiento se reconocen como ingreso cuando el servicio es prestado, independientemente de la fecha en que se realice la facturación.
- (b) Venta de bienes: Los ingresos por venta de alimentos y bebidas son reconocidos cuando el Fideicomiso transfiere al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

#### 2.16 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 realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), 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.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores para beneficiarse de las condiciones de precios que hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

#### (a) Riesgos de mercado

##### (i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone el Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

El Fideicomiso analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Fideicomiso, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Fideicomiso ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio productos comercializados:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente de gravámenes en importaciones y la política de gobierno central que incrementa gradualmente los mismos. Los impuestos podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los productos para la venta para aquellos productos que son importados para su comercialización. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

**(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco del Austro S.A.	AA+ / AA+	AA+ / AA+
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AAA-	AAA / AAA-

El Fideicomiso mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por el Fideicomiso corresponden al 5% del total de las ventas. Debido a que el Fideicomiso mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, clasifica la cartera en segmentos similares y analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores. Los límites de crédito se

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. El Fideicomiso no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio del Fideicomiso para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

#### **(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Fideicomiso se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto el Fideicomiso mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

El Fideicomiso durante el año 2020 y 2019 concentró su apalancamiento netamente con proveedores, y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de servicios y productos que el Fideicomiso mantiene.

El Fideicomiso no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de el Fideicomiso agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Año 2020</u>	<u>Entre 30 días y 1 año</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	1.030.525	1.030.525
Proveedores	26.663	26.663
Otras cuentas por pagar	<u>639.193</u>	<u>639.193</u>
	<u>1.696.381</u>	<u>1.696.381</u>
 <u>Año 2019</u>		
Obligaciones financieras	969.112	969.112
Proveedores	34.233	34.233
Otras cuentas por pagar	<u>659.896</u>	<u>659.896</u>
	<u>1.663.241</u>	<u>1.663.241</u>

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja el Fideicomiso se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico al Fideicomiso.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos del Fideicomiso en los productos más rentables.

### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

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 Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.8.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	100.294	103.409
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	240.074	430.800
Cuentas por cobrar clientes	<u>9.024</u>	<u>34.896</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u><u>349.392</u></u>	<u><u>569.105</u></u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Obligaciones Financieras	1.030.525	969.112
Proveedores	<u>26.663</u>	<u>34.233</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u><u>1.057.188</u></u>	<u><u>1.003.345</u></u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya 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).

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar comerciales, y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devenguen intereses a tasas de mercado.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Caja	1.859	3.015
Bancos (1)	98.435	100.394
	<u>100.294</u>	<u>103.409</u>

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco del Austro S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

#### 7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Composición:

	Tasa anual de rendimiento		<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>2020</u>	<u>%</u>		
Banco del Austro S.A. (1)	4.00 / 6.00	6.00	<u>240.074</u>	<u>430.800</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde a tres certificados de depósito emitidos en el mes de noviembre del 2020 con vencimiento de 184 y 31 días (2019: cinco certificados de depósito emitidos el 2 de octubre del 2019 con vencimiento de 184 días).

#### 8. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes (1)	33.949	186.801
Tarjetas de crédito	5.752	16.347
	<u>39.701</u>	<u>203.148</u>

(1) Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Por vencer</u>	24.865	176.172
<u>Vencido</u>		
1 a 30 días	9.937	2.028
31 a 60 días	1.894	1.065
61 a 90 días	-	8.432
91 a 120 días	3.005	7.303
Más de 120 días	-	8.148
	<u>39.701</u>	<u>203.148</u>

El Fideicomiso aplica el “enfoque simplificado” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes es agrupada con base en las características de riesgos, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estima que no es necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identifican variables macroeconómicas que afecten la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso.

Con base en lo indicado anteriormente, y considerando el tipo de negocio del Fideicomiso donde la cartera no genera cuentas que se consideren incobrables, no se determinaron ratios esperados de pérdida crediticia.

## 9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto al Valor Agregado (1)	1.262.115	1.313.229
Retenciones en la fuente del IVA (1)	351.142	289.855
Retenciones en la fuente (1)	87.000	70.761
Crédito tributario	4.109	4.109
Retenciones ISD	-	15
	<u>1.704.366</u>	<u>1.677.969</u>

- (1) Corresponde principalmente a créditos tributarios por IVA y retenciones en la fuente no compensados del año 2020 y años anteriores, para los cuales la Administración del Fideicomiso se encuentra realizando la gestión para la devolución de las retenciones en la fuente del IVA y fuente del año 2017 hasta el año 2019.

#### 10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipo a proveedores	-	25.242
Otros	12	506
	<u>12</u>	<u>25.748</u>

#### 11. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Alimentos	12.224	11.921
Licores y cigarrillos	5.848	6.670
Suministros	25.645	27.208
	<u>43.717</u>	<u>45.799</u>

#### 12. PROPIEDAD Y EQUIPOS

Composición:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de procesamiento de datos</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2019</b>						
Costo histórico	11.522.534	795.760	504.745	162.860	-	12.985.900
Depreciación acumulada	(315.222)	(105.358)	(64.127)	(72.590)	-	(557.297)
Valor en libros	<u>11.207.312</u>	<u>690.402</u>	<u>440.618</u>	<u>90.270</u>	-	<u>12.428.603</u>
<b>Movimiento 2019</b>						
<u>Costo Histórico</u>						
Adiciones	166.734	11.307	26.221	12.029	18.849	235.140
Reclasificaciones	-	13.301	-	-	-	13.301
<u>Depreciación Acumulada</u>						
Depreciación	(140.437)	(81.011)	(51.914)	(56.560)	(2.513)	(332.435)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>11.233.609</u>	<u>633.999</u>	<u>414.925</u>	<u>45.739</u>	<u>16.336</u>	<u>12.344.609</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>						
Costo histórico	11.689.268	820.368	530.966	174.889	18.849	13.234.341
Depreciación acumulada	(455.659)	(186.369)	(116.041)	(129.150)	(2.513)	(889.732)
Valor en libros	<u>11.233.609</u>	<u>633.999</u>	<u>414.925</u>	<u>45.739</u>	<u>16.336</u>	<u>12.344.609</u>
<b>Movimiento 2020</b>						
<u>Costo Histórico</u>						
Adiciones	34.994	4.910	11.535	4.588	-	56.027
Bajas	-	-	-	(162.314)	-	(162.314)
<u>Depreciación Acumulada</u>						
Bajas	-	-	-	162.314	-	162.314
Depreciación	(146.449)	(82.376)	(53.880)	(41.049)	(3.770)	(327.524)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2020	<u>11.122.154</u>	<u>556.533</u>	<u>372.580</u>	<u>9.278</u>	<u>12.566</u>	<u>12.073.112</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2020</b>						
Costo histórico	11.724.262	825.278	542.501	17.162	18.849	13.128.053
Depreciación acumulada	(602.108)	(268.745)	(169.921)	(7.885)	(6.283)	(1.054.942)
Valor en libros	<u>11.122.154</u>	<u>556.533</u>	<u>372.580</u>	<u>9.277</u>	<u>12.566</u>	<u>12.073.111</u>

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 13. ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento y los saldos de los activos intangibles se presentan a continuación:

	<u>Licencias y software</u>
<b>Al 1 de enero del 2019</b>	
Costo histórico	41.750
Amortización acumulada	(15.380)
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>	<u>26.370</u>
<b>Movimiento 2020</b>	
Adiciones	-
Amortización	(8.350)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2020	<u>2.640</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2020</b>	
Costo histórico	41.750
Amortización acumulada	(23.730)
Valor en libros	<u>18.020</u>

#### 14. OTROS ACTIVOS

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lencería	154.899	154.899
Menaje	44.645	44.645
	<u>199.544</u>	<u>199.544</u>

#### 15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	Interés anual			
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>		
<u>Institución Financiera</u>				
Fininvest Overseas Inc. (1)	8	8	<u>1.030.525</u>	<u>969.112</u>

- (1) Corresponde a un préstamo mantenido con Fininvest Overseas Inc., contratado el 21 de noviembre del 2016, a 42 meses plazo, con vencimientos mensuales, de los cuales durante el año 2019 se canceló gasto de interés por US\$21.715 y en el año 2020, US\$17.280. Al 31 de diciembre del 2020 esta obligación se encuentra vencida y la

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

Administración manifiesta que se evalúan las acciones necesarias para contar con el flujo requerido y poder saldar la deuda.

**16. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proveedores de mercancías	<u>26.663</u>	<u>34.233</u>

**17. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - OTROS**

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Terceros	372.289	352.865
Otros depósitos	217.428	217.311
Empleados	13.495	33.339
Servicios	14.071	5.250
Provisiones	16.790	40.665
IESS por pagar	5.120	10.466
	<u>639.193</u>	<u>659.896</u>

**18. IMPUESTO POR PAGAR**

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto al valor agregado	12.783	23.986
Retenciones de impuesto al valor agregado	4.129	6.904
Retenciones de impuesto a la renta	5.794	13.769
	<u>22.706</u>	<u>44.659</u>

**19. PASIVOS ACUMULADOS - BENEFICIOS SOCIALES**

Composición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beneficios sociales	<u>25.397</u>	<u>26.576</u>

#### 20. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo a largo plazo al 31 de diciembre del 2020 y 2019 es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Jubilación patronal	3.512	5.546
Bonificación por desahucio	<u>3.135</u>	<u>6.020</u>
	<u>6.647</u>	<u>11.566</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2020 y 2019, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tasa de descuento	8,31%	8,21%
Tasa de incremento salarial	3,00%	2,30%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	11,80%	11,80%
Vida laboral promedio remanente	8,76	8,28

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	11.566	-
Costo laboral por servicios actuales	10.406	3.946
Costo financiero	941	327
Pérdida actuarial	(12.719)	7.293
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(3.547)	-
Saldo final	<u>6.647</u>	<u>11.566</u>

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**21. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación Fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 a 2020 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(b) Impuesto a la renta**

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente		-
Impuesto a la renta diferido		28.939
Cargo a los resultados integrales del año	-	28.939

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario**

El impuesto a la renta de los años 2020 y 2019 se determinó como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida antes de impuestos	(684.111)	(313.195)
Más: Gastos no deducibles	26.815	98.481
Más/ Menos: Diferencias temporarias	7.802	-
Base Imponible total	(649.494)	(214.714)
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	-	-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Menos		
Crédito tributario	(35.476)	(31.368)
Retenciones en la fuente efectuadas	(39.394)	(39.393)
Saldo a favor	(74.870)	(70.761)

## **FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

Durante el año 2020 y 2019, el Fideicomiso no ha registrado impuesto a la renta por cuanto, de acuerdo a lo establecido en el Código de la Producción, para las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

#### **(d) Precio de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

El Fideicomiso no ha efectuado durante los años 2020 y 2019 operaciones con relacionadas domiciliadas en el exterior y transacciones que superan dicho monto.

#### **(e) Otros asuntos \_ Reformas Tributarias**

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.
- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1.75% y del 2 al 2,75% respectivamente.
- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:

- Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
- El IVA podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
- Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.
- El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de auto-retención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:
  - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior.
  - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
  - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
  - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
  - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se prorroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.
- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

**“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:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2019, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2019. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

## 22. PATRIMONIO

Composición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aportes en efectivo (1)	15.285.089	15.285.089
Resultados acumulados (2)	(2.601.600)	(1.917.489)
Otros Resultados Integrales	5.427	(7.293)
	<u>12.688.916</u>	<u>13.360.307</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 corresponde al aporte en efectivo efectuado por los Constituyentes: Umatac S.A. por US\$27.950, Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. por US\$410.100, Rioariesa S.A. por US\$27.950, Zonalcitur S.A. por US\$667.732 y Premier Royal C.V. por US\$14.151.357.
- (2) Corresponde a los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta de Inversionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o acumuladas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

## 23. INGRESOS DE CONTRATOS CON CLIENTES

### (a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Fideicomiso obtiene ingresos por la venta de los servicios hoteleros y por venta de alimentos y bebidas propios de la actividad hotelera. Sus líneas de negocio estas distribuidas de la siguiente manera:

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Habitaciones y Suites	587.028	1.536.989
Alimentos, bebidas y servicios	239.726	609.029
	<u>826.754</u>	<u>2.146.018</u>

### (b) Activos y Pasivos de Contrato - Clientes

Al 31 de diciembre el Fideicomiso ha reconocido los siguientes activos y pasivos de contratos con clientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bienes y servicios entregados o prestados pero no facturados (1)	9.024	34.896
<b>Total activos de contratos</b>	<u>9.024</u>	<u>34.896</u>
Anticipos de clientes (2)	3.250	5.583
<b>Total pasivos de contratos</b>	<u>3.250</u>	<u>5.583</u>

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

- (1) Comprenden los bienes y servicios entregados y no facturados por concepto de alojamiento y servicios durante la estadía del huésped. Una vez se facturan estos conceptos se registran en el rubro "Cuentas por cobrar clientes".
- (2) Corresponde a valores recibidos como anticipo por parte de clientes.

## 24. GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Sueldos y beneficios sociales	404.896	848.833
Depreciación	327.524	329.923
Servicios Básicos	86.448	166.612
Comisiones	67.283	114.361
Servicios contratados	53.565	79.545
Seguros	46.091	56.783
Impuestos	36.989	53.979
Mantenimiento y reparaciones	50.622	47.935
Propietario	1.606	4.234
Taxis y buses	7.796	33.001
Combustibles y lubricantes	16.406	21.286
Publicidad y propaganda	25.557	20.649
Honorarios profesionales	8.909	11.964
Intangibles	8.350	7.847
Otros menores	117.558	201.342
	<u>1.259.600</u>	<u>1.998.294</u>

## 25. CONTRATOS

### Contrato de Operación hotelera suscrito con GHL Hoteles S.C.A.

En el 2014, el Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca celebró un contrato con GHL Hoteles S.C.A. para la administración del conjunto de bienes denominado en este contrato como el Hotel, con una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de operación del Hotel pudiendo prorrogarse a su vencimiento por periodo de cinco años, previo acuerdo entre las partes.

El operador recibirá como contraprestación de sus servicios, un honorario de incentivos, siempre que la operación del hotel haya producido utilidades, el cual es equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional antes de cargos fijos, de acuerdo a una escala

## **FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

establecida en los términos del contrato de operación hotelera. Los pagos al operador se liquidarán mensualmente de acuerdo a la escala indicada precedentemente.

El operador tendrá libertad y autonomía para establecer las condiciones de Administración del Hotel, que incluye la admisión de clientes, fijación y cobro de tarifas según las normas de la autoridad competente, control del personal vinculado al Hotel, apertura y utilización de cuentas corriente, celebración de contratos civiles o comerciales. El operador responderá por eventuales incobrabilidades de créditos que haya otorgado. Las obligaciones laborales como salarios, prestaciones sociales, IESS, otros beneficios serán de cuenta del operador con cargo a la operación. El operador será responsable de llevar el adecuado registro contable de la operación del hotel. Pagará con cargo a los flujos que genere la operación los tributos que de acuerdo a la ley ecuatoriana graven la actividad hotelera, incluyendo pero no limitándose al IVA, Impuesto a los consumos especiales, patentes, renta, y tasas de gobierno seccionales, retenciones en la fuente y similares.

El operador a la firma de este contrato se obliga a suscribir un contrato de franquicia o licencia con fines de vincular al hotel en la franquicia internacional Four Points by Sheraton, cuyo costo será con cargo a los flujos que genere la operación del hotel; dicha franquicia debe cumplir con los estándares de hoteles internacionales.

## **26. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.