

Fideicomiso Mercantil Irrevocable "GM Hotel"

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018
e informe de los Auditores Independientes*

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 43

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
VTP	Valores de Titularización de Participación
ORI	Otro Resultado Integral
FVR	Valor razonable con cambios en resultados
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
PCE	Pérdida de crédito esperada

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la asamblea de Inversionistas y Directorio
Fideicomiso Mercantil Irrevocable "GM Hotel":

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "GM Hotel", que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Fideicomiso Mercantil Irrevocable "GM Hotel" al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "GM Hotel" de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestión clave de auditoría

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

Valuación de propiedades y propiedad de inversión

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de propiedades y propiedad de inversión asciende a US\$15.7 millones lo cual representa el 73% de los activos del Fideicomiso; la valuación razonable de estos activos depende del monitoreo permanente por parte de la Administración; así como de juicios significativos al momento de asignar las vidas útiles apropiadas para estos activos.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con la asignación de vidas útiles de estos activos y probamos que haya operado eficazmente durante el año.
- Con base al listado de maquinarias y equipos, debidamente conciliado con estados financieros, realizamos una selección de muestras, de las cuales corroboramos su existencia y estado de funcionamiento.
- Basados en las muestras seleccionadas, indagamos con el responsable del área de mantenimiento, obtuvimos documentación soporte sobre los niveles de ocupación y tiempo estimado de uso de los activos seleccionados con el objetivo de validar la razonabilidad de las vidas útiles asignadas, así como la existencia de indicios de deterioro.
- Evaluamos lo apropiado de las revelaciones incluidas en los estados financieros.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones.

Otro asunto

Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros en abril 9 del 2018. Con posterioridad a la emisión del informe de auditoría, la Administración del Fideicomiso restableció dichos estados financieros por la reclasificación de los anticipos de dividendos desde cuentas por cobrar a resultados acumulados. El efecto de esta modificación se resume con más detalle en la nota 23 a los estados financieros adjuntos.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Directorio del Fideicomiso, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Directorio del Fideicomiso, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Junta de Directorio del Fideicomiso.

Responsabilidad de la Administración y Directorio del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como 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, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Junta de Directorio del Fideicomiso es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que 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 Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Abril 16, 2019
SC-RNAE 019



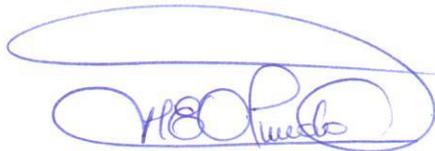
Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"

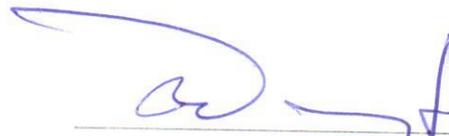
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)	
		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	751,978	613,088
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	6	2,421,617	2,819,479
Cuentas por cobrar	7	843,415	889,703
Impuestos	12	13,565	13,163
Inventarios	8	110,408	103,823
Otros		<u>5,681</u>	<u>25,476</u>
Total activos corrientes		<u>4,146,664</u>	<u>4,464,732</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	9	11,002,474	10,487,220
Propiedad de inversión	10	5,198,335	5,227,512
Otros		50,246	50,340
Impuestos diferidos		<u>10,502</u>	
Total activos no corrientes		<u>16,261,557</u>	<u>15,765,072</u>
TOTAL		<u>20,408,221</u>	<u>20,229,804</u>

Ver notas a los estados financieros



María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial Fiducia S. A.
Administradora de Fondos y
Fideicomisos Mercantiles



Roberto Díaz L.
Apoderado Especial Operadora
Internacional Hotelera S.A. Operinter

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)	
		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	11	1,709,107	1,477,537
Impuestos	12	<u>224,262</u>	<u>206,761</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,933,369</u>	<u>1,684,298</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Obligaciones por beneficios definidos		161,329	119,922
Otros	13	<u>120,124</u>	<u>150,135</u>
Total pasivos no corrientes		<u>281,453</u>	<u>270,057</u>
Total pasivos		<u>2,214,822</u>	<u>1,954,355</u>
PATRIMONIO:			
Aportes	15	20,858,525	20,858,525
Déficit acumulado		<u>(2,665,126)</u>	<u>(2,583,076)</u>
Total patrimonio		<u>18,193,399</u>	<u>18,275,449</u>
TOTAL		<u>20,408,221</u>	<u>20,229,804</u>


 Ing. Brigitte Andrade
 Contadora General
 Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"

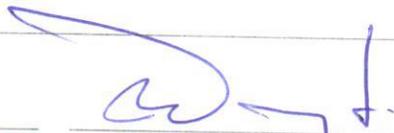
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

		Año terminado (Restablecido)	
	Notas	31/12/18	31/12/17
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:	18		
Servicios hoteleros		2,505,323	2,478,374
Alimentos y bebidas		2,324,316	2,384,191
Concesión de locales comerciales		1,658,218	1,567,294
Otros		<u>129,428</u>	<u>163,257</u>
Total		6,617,285	6,593,116
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:			
Sueldos y beneficios a los empleados	16	(1,637,720)	(1,622,306)
Alimentos y bebidas		(717,285)	(720,875)
Honorarios profesionales		(415,091)	(457,220)
Servicios básicos		(409,202)	(402,454)
Depreciación		(357,496)	(353,811)
Suministros y mantenimientos		(308,537)	(344,083)
Servicios contratados		(201,100)	(160,249)
Regalías		(185,383)	(172,070)
Publicidad		(174,617)	(212,476)
Suministros para huéspedes		(141,358)	(150,938)
Otros	17	<u>(570,773)</u>	<u>(620,754)</u>
Total		(5,118,562)	(5,217,236)
UTILIDAD OPERACIONAL		1,498,723	1,375,880
Otros ingresos, neto		<u>275,966</u>	<u>217,481</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,774,689	1,593,361
Gasto por impuesto a la renta:	12		
Corriente		(435,108)	(366,838)
Diferido		<u>10,502</u>	<u> </u>
UTILIDAD DEL AÑO		1,350,083 ✓	1,226,523
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
(Pérdidas) ganancias actuariales		(35,610)	9,063
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,314,473</u>	<u>1,235,586</u>
Ganancia básica y diluida por VTP	19	<u>328,62</u>	<u>308,90</u>

Ver notas a los estados financieros



María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles



Roberto Díaz L.
Apoderado Especial
Operadora Internacional
Hotelera S.A.



Brigitte Andrade
Contadora General
Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"

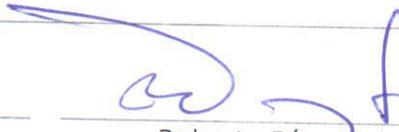
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Aportes</u>	<u>Déficit acumulado</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Enero 1 del 2017	20,858,525	(2,278,884)	18,579,641
Distribución		(1,020,126)	(1,020,126)
Utilidad		1,226,523	1,226,523
Otro resultado integral		9,063	9,063
Diciembre 31 del 2017 (previamente reportado)	20,858,525	(2,063,424)	18,795,101
Anticipo de dividendos, ver nota 23		(330,000)	(330,000)
Efecto de cambios en políticas contables, nota 2		(189,652)	(189,652)
Diciembre 31 del 2017 (restablecido)	20,858,525	(2,583,076)	18,275,449
Distribución, nota 15.2		(1,396,523)	(1,396,523)
Utilidad		1,350,083	1,350,083
Otro resultado integral		(35,610)	(35,610)
Diciembre 31 del 2018	<u>20,858,525</u>	<u>(2,665,126)</u>	<u>18,193,399</u>

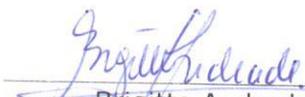
Ver notas a los estados financieros



María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles



Roberto Díaz L.
Apoderado Especial
Operadora Internacional
Hotelera S.A.



Brigitte Andrade
Contadora General
Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"

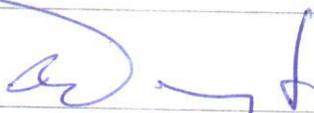
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	(Restablecido)	
	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en de U.S. dólares)	
EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	6,612,562	6,189,757
Pagado a proveedores y empleados	(4,425,498)	(4,771,459)
Impuesto a la renta	(423,096)	(429,673)
Efectivo neto de actividades de operación	<u>1,763,968</u>	<u>988,625</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(791,832)	(134,613)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(17,681)	(41,517)
Inversiones temporales, neto	<u>535,516</u>	<u>(122,002)</u>
Efectivo neto en actividades de inversión	<u>(273,997)</u>	<u>(298,132)</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipo de dividendos	(425,374)	(73,028)
Dividendos pagados	<u>(925,707)</u>	<u>(1,106,710)</u>
Efectivo neto en actividades de financiamiento	<u>(1,351,081)</u>	<u>(1,179,738)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto durante el año	138,890	(489,245)
Saldo al comienzo del año	<u>613,088</u>	<u>1,102,333</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>751,978</u>	<u>613,088</u>

Ver notas a los estados financieros



María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles



Roberto Díaz L.
Apoderado Especial
Operadora Internacional
Hotelera S.A.



Brigitte Andrade
Contadora General
Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. OPERACIONES

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable "GM Hotel" es administrado por la Compañía Fiducia S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) y fue constituido en Guayaquil, según escritura pública del 20 de febrero del 2008, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora.

La actividad del Fideicomiso está regida por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores, Código de Comercio y es controlado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. De acuerdo con el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios y Resolución No.08-G-IMV-0002195 de abril 18 del 2008.

La Fiduciaria con la finalidad de dar cumplimiento al contrato de constitución del Fideicomiso, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores como Emisor de Títulos con el No. 2008-2-01-00333, por consiguiente, inicia el proceso de titularización denominado "Titularización GM Hotel_VTP GM Hotel", mismo que realiza la emisión de los títulos valores denominados VTP-GM HOTEL, los cuales se encuentran inscritos bajo el No.2008-2-02-00637 con fecha abril 25 del 2008.

El proceso de Titularización tuvo por objeto desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "GM HOTEL" es decir; que se construya y equipe el Hotel Sonesta de Guayaquil, el cual es operado y administrado por la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter, y cuyos flujos de operación netos provenientes de la operación del Hotel y Galería Comercial, sean distribuidos entre los inversionistas, a prorrata de su participación.

Los títulos VTP'S "Valores de Titularización de Participación" se negociaron a través de la Bolsa de Valores a un valor nominal de US\$5,000 por cada título valor.

En julio 1 del 2011, el Fideicomiso GM Hotel inició la tercera fase de la Titularización, en la cual inicia la etapa de operación de "Hotel Sonesta", es decir la etapa en la cual los operadores inician las actividades de operación y administración dirigida al público en general y en septiembre 1 del 2011 inicia la etapa de operación de "Galería Comercial", es decir la concesión de locales comerciales.

Durante el año 2018, el promedio de ocupación mensual del hotel fue del 74.69%.

Al 31 de diciembre del 2018, en la actividad del área comercial se encuentran concesionados un total de 2,344 metros cuadrados para el funcionamiento de locales comerciales, el cual corresponde a 37 concesionarios.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

CONTRATO DE FIDEICOMISO

a. *Comparecientes:*

Compañía	Representantes
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Constituyente/Originador Fiduciaria/Agente de Manejo

b. *Objeto del Fideicomiso:*

El proceso de Titularización que el Originador implementa a través del Fideicomiso tiene por objeto desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "GM Hotel" es decir; que se construya y equipe el Hotel, el cual es operado y administrado por Operadores y cuyos flujos de operación netos de la operación del Hotel, sean distribuidos entre los inversionistas, a prorrata de su participación.

c. *Finalidad del Fideicomiso:*

A fin de identificar y diferenciar debidamente las distintas instrucciones que la Fiduciaria debe ejecutar durante la vigencia del Fideicomiso y se hace necesario determinar la existencia de tres Fases, las cuales se delimitan a continuación:

- ***Fase I:*** Es la primera Fase de la Titularización que inicia en la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realice la evaluación a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el punto de equilibrio.
- ***Fase II:*** Es la segunda Fase de la Titularización que iniciará sólo en caso de que la Fiduciaria haya declarado que, si se ha alcanzado el punto de equilibrio, hasta antes de que los Operadores inicien las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general. El punto de equilibrio fue certificado el 18 de septiembre del 2008 y a partir de esa fecha se dio inicio a la Fase II en la que se inicia la construcción del Proyecto.
- ***Fase III:*** Es la tercera Fase de la Titularización que iniciará sólo en caso de que se haya desarrollado íntegramente la Fase II, y que empezará a partir de que los Operadores inicien las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del Fideicomiso. A partir del 1 de julio del 2011, el Fideicomiso se encuentra en la Fase III del proyecto, en la cual se dio inicio a las operaciones del área hotelera. Con fecha 1 de septiembre del 2011, se dio inicio a las operaciones del área comercial, quedando de esta manera operativo el proyecto.

d.- *Derechos y Obligaciones del Originador o Constituyente:*

El Originador o Constituyente tiene principalmente los siguientes derechos y obligaciones:

Principales derechos:

- Recibir el pago por la compra de las acciones de la Compañía Katysier S.A.

- Recibir el reembolso o restitución del capital preoperativo o designar expresamente y por escrito a quien ha de recibirlo.
- De existir, recibir o designar expresamente y por escrito a quien ha de recibir en restitución los activos monetarios remanentes.

Principal obligación:

- Si durante la construcción y equipamiento del Hotel se determina que el presupuesto de construcción o el presupuesto de equipamiento, según corresponda, preparado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción o equipamiento del Hotel, a sola petición por escrito de la Fiduciaria (sustentada en informes de un perito y del Fiscalizador), se activará el mecanismo de garantía, es decir la obligación del Originador de aportar a favor del Fideicomiso, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción o de equipamiento del Hotel.

e.- Obligaciones de la Fiduciaria:

Principales derechos de la Fiduciaria:

- Cobrar los honorarios correspondientes que le correspondan por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el fiscalizador, la Fiduciaria, a su sola discreción podrá resolver sobre la terminación del contrato de servicios y su reemplazo correspondiente.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Principales obligaciones de la Fiduciaria:

- 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.
- 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, rembolsar 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 remanentes 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 correspondan al fondo operativo inicial ni a los flujos VIC no repartidos.
- Durante la Fase III: delegar a los Operadores para que lleve la contabilidad de la operación del Hotel y de los locales del Hotel. No obstante, lo anterior, la Fiducia mantendrá la responsabilidad de llevar la contabilidad del Fideicomiso.

- 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.

En septiembre 8 del 2008, se suscribió contrato de Operación de locales comerciales con la Compañía Inmobiliaria Del Sol S.A., Mobisol, con el fin de que asuma la administración de los locales con los que contará el Hotel Sonesta.

En septiembre 17 del 2008, se suscribió contrato de Operación Hotelera con la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter el cual corresponde a la prestación de servicios de gastronomía desplegada para operar y mantener en funcionamiento el hotel.

En julio 1 del 2011, el hotel inicio su etapa operativa y los todos sus Inversionistas han cancelado la totalidad de los títulos VTP'S "Valores de Titularización de Participación", por lo cual a esa fecha, los Inversionistas tienen los riesgos, ventajas y control de las operaciones del hotel, así como su participación en el Fideicomiso.

En diciembre 19 del 2017, mediante acta de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas dio a conocer y resolvieron reformar el contrato del fideicomiso designando como operador de la Galería Comercial a la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter.

f. Asamblea

A fin de facilitar el cumplimiento del objetivo y finalidad correspondiente a la Fase III del Fideicomiso y de la Titularización, se constituye un órgano denominado Asamblea. La Asamblea iniciará su existencia en forma previa al inicio de la Fase III del Fideicomiso y de la Titularización y consiste en la reunión de los inversionistas. A excepción de la primera sesión, la Asamblea se reunirá ordinariamente dentro de los primeros 120 días calendario de cada año, para conocer y resolver, al menos sobre los siguientes puntos: Informe del Directorio, Informe del Comité de Vigilancia, Informe de los Operadores, Estados Financieros y Estados de Resultados del Fideicomiso, Informe de la Auditora Externa, Informe de actualización de la Calificadora de Riesgos y La Distribución de resultados y/o remanentes, de existir dentro del Fideicomiso y que hubieren sido aprobada por el Directorio.

g. Directorio

A fin de facilitar el cumplimiento del objetivo y de la finalidad correspondiente a la Fase III del Fideicomiso y de la Titularización, además de la Asamblea, se constituye un órgano denominado Directorio, el cual se encuentra subordinado a la Asamblea. El Directorio estará compuesto por cinco vocales principales y por cinco vocales suplentes, los cuales serán designados por la Asamblea. Todos los vocales deberán ser Inversionistas. El Directorio se reunirá ordinariamente, en forma mensual para conocer y resolver sobre los siguientes puntos: Informes mensuales de los Operadores y Estados Financieros mensuales del Fideicomiso.

h. Duración

El presente Fideicomiso estará vigente hasta por el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores, esta establece un período máximo de ochenta años.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

Durante el año en curso, el Fideicomiso ha analizado la aplicación de las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Adicionalmente, el Fideicomiso ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos; así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que el Fideicomiso ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, el Fideicomiso ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018. Con base al referido análisis, la Administración del Fideicomiso concluyó que la clasificación y medición de los activos financieros según NIC 39 continúa siendo apropiada bajo NIIF 9.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por el Fideicomiso para la administración de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI".;
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, el Fideicomiso puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- El Fideicomiso puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, el Fideicomiso no ha aplicado esta elección irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero.

La Administración del Fideicomiso revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que los activos financieros correspondían a inversiones en activos financieros y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permiten a una entidad no restablecer información comparativa. Basado en la NIIF 9, la Administración del Fideicomiso no restableció información comparativa con respecto a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que el Fideicomiso tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que el Fideicomiso mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), el Fideicomiso está obligado a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

El resultado de la evaluación de los activos financieros en la fecha de su reconocimiento inicial con su riesgo de crédito es el siguiente:

Items existentes que están sujetos a deterioro de acuerdo con NIIF 9	Atributos de riesgo de crédito	Provisión adicional para pérdidas acumuladas reconocida
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	El Fideicomiso aplica el enfoque simplificado y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.	US\$189,652
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones mantenidos hasta el vencimiento	Todos los saldos de efectivo, bancos e inversiones financieras son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias y fondos de inversión con Administradoras de fondos y fideicomisos locales.	No aplica

Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Fideicomiso ha evaluado el impacto de la aplicación de la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros del Fideicomiso se describe a continuación.

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos

con clientes. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas con el reconocimiento de los ingresos. El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios.

Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

Las políticas contables del Fideicomiso para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 3.8 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos del Fideicomiso, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero del Grupo.

La Administración del Fideicomiso ha realizado un análisis detallado de los efectos de la aplicación de la NIIF 15 sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Como resultado de este análisis se determinó una reclasificación correspondiente a la separación de una obligación de desempeño incluida en el precio del servicio de acomodación y que corresponde al servicio de desayuno. El efecto en la línea de ingresos del estado de resultado para los años 2018 y 2017 fue el de incrementar los ingresos por alimentos y bebidas y disminuir el ingreso por servicios hoteleros en US\$496,087 y 498,555.

2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos.	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por US\$284,736. La NIC 17 no requiere el reconocimiento del derecho de uso de un activo o pasivo por los pagos futuros de estos contratos de arrendamiento; en su lugar, cierta información es revelada como compromisos de arrendamiento operativo. Una evaluación preliminar indica que estos compromisos se ajustan a la definición de un arrendamiento según la NIIF 16, y por lo tanto el Fideicomiso reconocerá un activo por el derecho de uso y un pasivo por US\$177,400, con respecto a estos arrendamientos a menos que estos contratos califiquen como arrendamientos de valor bajo o de corto plazo en la aplicación de NIIF 16. El nuevo requisito de reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo de la obligación correspondiente se espera que no tenga un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso registró en los resultados un valor de US\$84,457 como gasto por arrendamiento operativo.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para el Grupo y que se detallan a continuación:

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración del Fideicomiso estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 *Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 *Moneda funcional*** - La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 *Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Variables que no se basen en datos observables de mercado para el activo o pasivo, esto es, insumos o variables no observables.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

3.5 Inventarios - Son medidos al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se asigna utilizando el promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se registran a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

3.6 Propiedades y equipos

3.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

3.6.2 Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, propiedades se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubieren.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se registran en resultados en el período en que se producen.

3.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de vehículos, muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año,

siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales clases de propiedades y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clases</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Valor residual</u>
Edificios	80	20%
Instalaciones	10	
Maquinarias y equipos	10	
Muebles y enseres	10	
Equipos de computación y comunicaciones	3	
Equipos hoteleros	10	

3.6.4 Retiro o venta de propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.6.5 Deterioro del valor de las propiedades - Al final de cada período, o en la fecha que se considere necesario, la Administración del Fideicomiso evalúa los valores en libros de sus propiedades a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

3.6 Propiedades de inversión

3.6.1 Medición al momento del reconocimiento - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades del Fideicomiso mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

3.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

3.6.3 Método de depreciación y vidas útiles – El costo de la propiedad de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de la propiedad de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Valor residual</u>
Edificios	80	20%

3.6.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.7 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, el Fideicomiso evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

3.8 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros y excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro del Fideicomiso soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

3.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y

se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El Fideicomiso compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Se reconoce como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 3.9 Provisiones** - Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

3.7 Beneficios a empleados

- 3.7.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El

reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

3.7.2 Participación a trabajadores – El Fideicomiso reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del Fideicomiso. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

3.8 Reconocimiento de ingresos – Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso y que los ingresos se puedan mediar de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

El Fideicomiso por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

3.8.1 Prestación de servicios hoteleros – Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarios asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación del servicio final del periodo sobre el que se informa y provienen principalmente de sus 110 habitaciones disponibles por la venta de servicios hoteleros y de eventos realizados en sus instalaciones.

3.8.2 Venta de bienes – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere el control a los clientes de los productos vendidos. El control por lo general se considera transferido al comprador cuando el cliente ha tomado la propiedad indisputable.

3.8.3 Concesión de locales comerciales – Los ingresos por concesión de locales comerciales (arrendamiento operativo) se reconocen en línea recta en función al plazo del contrato respectivo, incluso cuando los cobros se perciban de manera diferente al plazo de duración del contrato.

3.8.4 Intereses – Los ingresos por intereses se reconocen de manera proporcional en el tiempo en función a su devengo, utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

3.9 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3.10 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.10 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y equivalentes de efectivos, mantenidos al vencimiento, cuentas por cobrar, préstamos y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros. El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones del Fideicomiso.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados o originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo

amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

3.10.1 Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento - Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción

3.10.2 Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales se registran por su importe original menos una provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE). El Fideicomiso ha optado por aplicar la versión simplificada del modelo de pérdida crediticia esperada permitida por la NIIF 9 con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, lo que implica evaluar las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante toda la vida de estos activos financieros. El Fideicomiso estableció una matriz de provisiones que se basa en su experiencia de pérdida de crédito histórica por segmento de cliente y puede ser ajustada para circunstancias futuras.

El importe en libros de la cuenta por cobrar se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y los efectos de los cambios en las provisiones se reconocen en el estado de resultados.

Cuando una cuenta por cobrar comercial originada anteriormente es incobrable, es dado de baja contra la provisión para saldos que superan los 1,080 días vencidos, pero la administración del Fideicomiso sigue realizando las gestiones para la recuperación de estos valores. Ajustes pueden ser hechos en circunstancias específicas.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

En cada fecha de reporte, el Fideicomiso evalúa si las cuentas por cobrar comerciales tienen deterioro crediticio.

3.10.3 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (diferentes a los involucrados en las estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y períodos futuros si el efecto del cambio afecta al período actual como a períodos subsecuentes.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso

La Administración del Fideicomiso considera que no se han involucrado juicios críticos diferentes de las estimaciones en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso que tenga un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Cálculo de la provisión para cuentas incobrables - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, el Fideicomiso utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Si las tasas de PCE en las cuentas por cobrar comerciales con un vencimiento de 31 y 60 días hubieran sido 0.27% más altas (más bajas) a diciembre 2018, la provisión para pérdidas en las cuentas por cobrar comerciales hubiera sido de US\$372 (2017: US\$562) más alta (más baja)

Si las tasas de PCE en cuentas por cobrar comerciales con un vencimiento de entre 91 y 120 días hubieran sido 0.27% más altas (más bajas) a diciembre 2018, la provisión para pérdidas en las cuentas por cobrar comerciales hubiera sido US\$148 más alta (más baja).

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos del Fideicomiso - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos del Fideicomiso se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de

los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

Impuesto a la renta diferido – El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Efectivo	97,817	17,081
Bancos (1)	550,428	395,949
Inversiones temporales (2)	<u>103,733</u>	<u>200,058</u>
Total	<u>751,978</u>	<u>613,088</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, bancos representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

(2) Representa un certificado de depósito mantenido en una institución financiera local con una tasa de interés de 6.25% anual y vencimiento hasta febrero del 2019.

6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2018, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen efectivo en fondos de inversión administrados por compañías Fiduciarias y certificados de depósito a plazo registradas en una institución financiera con el propósito de resguardar el flujo necesario para el pago de dividendos a los beneficiarios. Un detalle de su composición es como sigue:

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución financiera</u>	<u>2018</u>		<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Saldo</u>
		<u>Tasa</u>	<u>Plazo en días</u>			
11/12/2018	Banco Pichincha	7.50%	273	900,000	1,687	901,686
19/12/2018	Banco Pichincha	7.50%	273	400,000	750	400,750
<u>Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos:</u>						
31/12/2018	Fondo Fixed 90	5.17%	90	300,000	7,971	307,971
31/12/2018	Fondo Futuro	6.01%	360	200,000	6,167	206,167
31/12/2018	Fondo Ideal 180	6.19%	180	530,000	4,411	534,411
<u>Administradora de Negocios Fiduciarios, ANEFI S.A.:</u>						
22/06/2017	Fondo de Inversión CP-1	4.23%	45	<u>70,000</u>	<u>632</u>	<u>70,632</u>
Total				<u>2,400,000</u>	<u>21,618</u>	<u>2,421,617</u>

Fecha de <u>emisión</u>	Institución <u>financiera</u>	2017		<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Saldo</u>
		<u>Tasa</u>	<u>Plazo en días</u>			
19/06/2017	Banco Pichincha	5.75%	273	350,000	10,901	360,901
08/06/2017	Banco Pichincha	6.00%	273	850,000	29,829	879,829
31/10/2017	Banco Internacional	5.25%	181	350,000	3,115	353,115
31/08/2017	Banco Internacional	5.80%	210	550,000	10,899	560,899
22/05/2017	Banco del Pacífico	5.00%	323	250,000	7,778	257,778
22/06/2017	Banco del Pacífico	5.15%	292	100,000	2,761	102,761
27/09/2017	Banco Internacional	5.45%	198	100,000	1,453	101,453
18/08/2017	Banco Internacional	5.35%	237	100,000	2,021	102,021
10/11/2017	Banco Pichincha	5.00%	180	<u>100,000</u>	<u>722</u>	<u>100,722</u>
Total				<u>2,750,000</u>	<u>69,479</u>	<u>2,819,479</u>

7. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Cuentas por cobrar comerciales:</u></i>		
Operación hotelera (1)	718,597	787,334
Operación Galería (2)	<u>244,669</u>	<u>295,130</u>
Subtotal	963,266	1,082,464
Provisión para cuentas dudosas	<u>(201,197)</u>	<u>(258,999)</u>
Subtotal	762,069	823,465
Compañía relacionada, nota 20	32,304	
Anticipos a proveedores	17,011	39,733
Otras	<u>32,031</u>	<u>26,505</u>
Total	<u>843,415</u>	<u>889,703</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso ha realizado sus ventas de servicios principalmente a través de crédito directo, siendo el plazo otorgado hasta 30 días.

(2) Corresponde a los valores pendientes de cobro por concesiones, alícuotas, entre otros de 37 locales concesionados, siendo el plazo otorgado de hasta 30 días. El Fideicomiso siempre mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. El Fideicomiso ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar con más de 365 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables. Ver nota 3.15.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales del Fideicomiso la cual no incluye en el segmento Galería saldos de cartera en proceso legal con antigüedad mayor a 360 días por US\$46,803, sobre la cual el Fideicomiso ha realizado un análisis individual de estos saldos considerando que se posee bienes en garantía que cubrirían el monto del saldo adeudado y de acuerdo al criterio de la Administración el riesgo de cualquier posible pérdida sobre estos saldos es bajo. La experiencia histórica de pérdida crediticia del Fideicomiso no muestra patrones de pérdida significativamente diferentes para los diferentes segmentos de clientes:

Crédito por ventas – días de mora	Tasa promedio de pérdida <u>crediticia esperada</u>		Importe en libros bruto estimado de <u>incumplimiento</u>		Pérdida crediticia esperada por toda la <u>vida de los saldos</u>		<u>Total</u>
	Hotel	Galería	Hotel	Galería	Hotel	Galería	
Por vencer	0.00%	0.00%	92,608				
1 – 30	3.98%	6.55%	262,427	106,835	10,438	6,998	17,436
31 – 60	6.46%	21.79%	98,252	39,519	6,343	8,611	14,954
61- 90	12.95%	49.11%	34,636	4,586	4,486	2,252	6,738
91- 120	17.65%	71.94%	46,392	8,378	8,190	6,027	14,217
121- 180	23.19%	78.15%	46,320	21,236	10,743	16,595	27,338
181- 360	40.61%	93.91%	56,750	17,312	23,044	16,258	39,302
> 360	100.00%	100.00%	<u>81,212</u>		<u>81,212</u>		<u>81,212</u>
Total			<u>718,597</u>	<u>197,866</u>	<u>144,456</u>	<u>56,741</u>	<u>201,197</u>

8. INVENTARIO

Al 31 de diciembre del 2018, el detalle de inventarios es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Alimentos	40,614	34,063
Licores y cigarrillos	20,495	15,720
Suministros huéspedes	20,852	15,699
Suministros de aseo y papelería	26,026	35,163
Suministros de mantenimiento	<u>2,421</u>	<u>3,178</u>
Total	<u>110,408</u>	<u>103,823</u>

Al 31 diciembre de 2018, los inventarios no tienen ningún gravamen, ni se encuentran pignorados.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	13,180,364	12,358,389
Depreciación acumulada	<u>(2,177,890)</u>	<u>(1,871,169)</u>
Total	<u>11,002,474</u>	<u>10,487,220</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terreno	1,730,605	1,730,605
Edificio	8,992,661	8,279,808
Muebles y enseres	1,162,273	1,141,441
Maquinaria y equipos	497,715	422,013
Equipos de computación y comunicaciones	281,020	269,133
Equipos hoteleros	271,045	270,344
Instalaciones	<u>245,045</u>	<u>245,045</u>
Total	<u>13,180,364</u>	<u>12,358,389</u>

Los movimientos de la propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Equipos de computación y comunicaciones</u>	<u>Equipos hoteleros</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>								
Enero 1, 2017	1,730,605	8,261,129	1,116,931	356,606	243,116	270,344	245,045	12,223,776
Adiciones	_____	<u>18,679</u>	<u>24,510</u>	<u>65,407</u>	<u>26,017</u>	_____	_____	<u>134,613</u>
Diciembre 31, 2017	1,730,605	8,279,808	1,141,441	422,013	269,133	270,344	245,045	12,358,389
Adiciones	_____	<u>712,853</u>	<u>20,833</u>	<u>75,702</u>	<u>11,886</u>	<u>701</u>	_____	<u>821,975</u>
Diciembre 31, 2018	<u>1,730,605</u>	<u>8,992,661</u>	<u>1,162,274</u>	<u>497,715</u>	<u>281,019</u>	<u>271,045</u>	<u>245,045</u>	<u>13,180,364</u>
<i>Depreciación acumulada</i>								
Enero 1, 2017		(553,826)	(477,922)	(37,994)	(195,208)	(165,218)	(134,775)	(1,564,943)
Gasto por depreciación		<u>(82,619)</u>	<u>(113,837)</u>	<u>(21,436)</u>	<u>(20,424)</u>	<u>(43,406)</u>	<u>(24,504)</u>	<u>(306,226)</u>
Diciembre 31, 2017		(636,445)	(591,759)	(59,430)	(215,632)	(208,624)	(159,279)	(1,871,169)
Gasto por depreciación		<u>(82,882)</u>	<u>(113,132)</u>	<u>(22,733)</u>	<u>(16,933)</u>	<u>(46,537)</u>	<u>(24,504)</u>	<u>(306,721)</u>
Diciembre 31, 2018		<u>(719,327)</u>	<u>(704,891)</u>	<u>(82,163)</u>	<u>(232,565)</u>	<u>(255,161)</u>	<u>(183,783)</u>	<u>(2,177,890)</u>

Durante el año 2018, las adiciones incluyen principalmente trabajos de obra civil en la planta baja, salones y restaurante por US\$712,853. El proyecto fue aprobado mediante Acta de Sesión de directorio de febrero 27 del 2018.

10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	5,593,364	5,575,683
Depreciación acumulada	<u>(395,029)</u>	<u>(348,171)</u>
Total	<u>5,198,335</u>	<u>5,227,512</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	902,695	902,695
Edificio	<u>4,295,640</u>	<u>4,324,817</u>
Total	<u>5,198,335</u>	<u>5,227,512</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión incluyen 2,344 metros cuadrados en la Galería del "Hotel Sonesta de Guayaquil", donde funcionan 37 locales, concesionados a cinco años plazo.

El movimiento de la depreciación en las propiedades de inversión por los años 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>Edificio</u>
Enero 1, 2017	(301,635)
Gatos por depreciación	<u>(46,536)</u>
Diciembre 31, 2017	(348,171)
Gatos por depreciación	<u>(46,858)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>(395,029)</u>

Valor razonable de propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual el Fideicomiso utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2018, asciende a US\$11 millones el referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente en el año 2016. De acuerdo con el criterio de la Administración del Fideicomiso con base en su evaluación del mercado consideran que el valor no difiere significativamente en la actualidad. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Cuentas por pagar comerciales(1):</u></i>		
Proveedores locales	353,646	231,520
Compañías relacionadas	204,754	54,776
<i><u>Otras cuentas por pagar:</u></i>		
Dividendos (2)	608,650	597,994
Anticipos de clientes	48,781	110,387
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	25,273	23,462
Provisiones varias	8,806	11,818
Otras	64,497	62,690
<i><u>Obligaciones acumuladas:</u></i>		
Participación a trabajadores	315,034	281,181
Beneficios sociales	<u>79,666</u>	<u>103,709</u>
TOTAL	<u>1,709,107</u>	<u>1,477,537</u>

- (1) Representan saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimiento promedio de 60 días y no generan intereses.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye dividendos pendientes de cobro por parte de los inversionistas sobre las utilidades de los años 2011 a 2017 por US\$534,024 y dividendos anticipados no cobrados por inversionistas por US\$74,626.

12. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Activos por impuestos corrientes</u></i>		
Crédito tributario IVA	1,134	1,134
Retenciones en la fuente del IVA	<u>12,431</u>	<u>12,029</u>
Total	<u>13,565</u>	<u>13,163</u>

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes</u></i>		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	6,057	9,632
Impuesto al Valor Agregado	69,897	54,157
Retenciones en la fuente del IVA	13,753	20,429
Impuesto a la renta por pagar (1)	<u>134,555</u>	<u>122,543</u>
Total	<u>224,262</u>	<u>206,761</u>

12.1 Impuesto a la renta reconocido en los resultados – Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,774,689	1,593,361
Gastos no deducibles	34,391	81,586
Beneficios tributarios	<u>(79,151)</u>	<u>(7,669)</u>
Utilidad gravable	<u>1,729,929</u>	<u>1,667,278</u>
Impuesto a la renta causado 25%	<u>435,108</u>	<u>366,838</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para el Fideicomiso será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2016 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2017 y 2018.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	122,543	185,378
Provisión	435,108	366,838
<u>Pagos:</u>		
Retenciones en la fuente	(300,553)	(244,295)
Impuesto a la renta	<u>(122,543)</u>	<u>(185,378)</u>
Saldos al fin del año	<u>134,555</u>	<u>122,543</u>

Aspectos tributarios

En diciembre 29 del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

En agosto 21 del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliada y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el mencionado precedentemente, razón por la el Fideicomiso no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio ante el organismo de control tributario.

13. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, otros pasivos no corrientes incluyen principalmente las garantías recibidas de parte de los concesionarios por la utilización de oficinas y locales por US\$112,402.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	<u>31/12/18</u>	31/12/17
<u>Activos financieros medidos al costo</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo, nota 5	751,978	613,088
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Inversiones financieras, nota 6	2,421,617	2,819,479
Cuentas por cobrar, nota 7	843,415	889,703
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar, nota 11	1,709,107	1,477,537

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y bancos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

14.2 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Fideicomiso dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Fideicomiso, si es el caso.

14.2.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, el Fideicomiso acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones del Fideicomiso.

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

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	Calificación (1)	
<u>Entidad financiera</u>		
Banco del Pichincha C. A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional	AAA-	AAA-
Banco de la Producción	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico	AAA-	AAA-
Banco del Austro	AA	AA-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente sobre la misma y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

Durante el año 2018, los ingresos del Fideicomiso ascienden a US\$6.6 millones y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$850,872 considerando una estimación de incobrabilidad de US\$201,197.

14.2.2 Riesgo de mercado - Comercialmente, el Fideicomiso tiene como riesgo la existencia de otros hoteles de similar o menor categoría que disputan niveles de ocupación en el mercado a través de descuentos en tarifas, ya que el mercado es altamente susceptible a la variación de tarifas. sin embargo. los mismos son mitigados con trabajos de fidelización a través de políticas de acercamiento a clientes realizadas por el área de mercadeo. Por esta razón existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado como la sensibilidad a los precios produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos por bajos niveles de ocupación.

La administración de estos riesgos es establecida por el Directorio y la Junta de Directorio del Fideicomiso, Quienes analizan y definen estrategias específicas presentadas por el Operador Hotelero así como del área comercial para la concesión de locales con el fin de ser competitivos y cumplir presupuestos de ocupación

14.2.3 Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. El Fideicomiso gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio hotelero y de mantenimiento de locales día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual que representa el presupuesto presentado por el Operador Hotelero y de los Locales, el cual es ajustado mensualmente en función del desarrollo propio del negocio. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez no se ha requerido de líneas de crédito con instituciones financieras pues se genera del propio flujo del capital de trabajo.

A continuación, se analiza los pasivos financieros no derivados del Fideicomiso sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Cuentas por pagar, nota 10

Menos de 1 año

2018	1,709,107
2017	1,477,537

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

Durante el año 2018, debido al volumen de excedentes de liquidez que ha generado el Fideicomiso, no ha sido necesario el considerar estrategias de apalancamiento

15. PATRIMONIO

15.1 Aportes – Al 31 de diciembre del 2018, representa un aporte del constituyente originador por US\$858,525 y el aporte de los inversionistas por US\$20,000,000 provenientes de la emisión de 4,000 VTP's.

15.2 Anticipo y pago de dividendos – Durante el año 2018, declaró un anticipo de dividendos sobre las utilidades del año en curso por US\$500,000 y ha distribuido dividendos sobre las utilidades generadas del año 2017 por US\$896,523. La distribución y anticipo de los dividendos fue aprobada mediante Acta de Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebradas en abril de 2018.

16. SUELDOS Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de la composición de los sueldos y beneficios a los empleados, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Sueldos y salarios	969,137	959,447
Participación de trabajadores	315,034	281,181
Aporte patronal	98,073	91,842
Décimo tercer sueldo	68,049	64,073
Fondo de reserva	57,399	51,197
Décimo cuarto sueldo	42,565	40,225
Jubilación Patronal	30,068	29,749
Bonificación por desahucio	11,939	25,305
Vacaciones	8,100	30,968
Otros beneficios a empleados	<u>37,356</u>	<u>48,319</u>
Total	<u>1,637,720</u>	<u>1,622,306</u>

17. OTROS COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

El detalle de la composición de los otros costos y gastos operacionales, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Impuestos, contribuciones y otros	136,930	122,215
Comisiones bancarias	111,542	108,171
Seguridad privada	97,865	121,247
Arrendamientos	84,457	79,107
Movilización y transporte	81,053	70,749
Seguros y reaseguros	33,028	31,852
Otros gastos	25,398	32,306
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>500</u>	<u>55,107</u>
Total	<u>570,773</u>	<u>620,754</u>

18. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Fideicomiso mide sus resultados por segmentos de acuerdo a las dos líneas de negocio que posee. Un detalle de la información por segmentos de los ingresos, costos y rentabilidad al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	<u>31/12/18</u>			<u>31/12/17</u>		
	Hotelero	Galería	Total	Hotelero	Galería	Total
Ingresos	4,914,140	1,703,145	6,617,285	4,953,842	1,639,273	6,593,115
Costos y gastos	<u>(4,300,967)</u>	<u>(817,595)</u>	<u>(5,118,562)</u>	<u>(4,311,006)</u>	<u>(906,229)</u>	<u>(5,217,235)</u>
Resultados	<u>613,173</u>	<u>885,550</u>	<u>1,498,723</u>	<u>642,836</u>	<u>733,044</u>	<u>1,375,880</u>

19. GANANCIA BÁSICO POR VALOR DE TITULARIZACIÓN POR PARTICIPACIÓN (VTP)

La ganancia básica por VTP se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los inversionistas del Fideicomiso entre el promedio ponderado de VTP's en circulación en el año cuyo detalle es como sigue

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP's del patrimonio neto del Fideicomiso	1,314,473	1,235,586
Promedio ponderado de número de VTP's	4,000	4,000
Ganancia básica por VTP	328.62	308.90

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos al 31 de diciembre del 2018, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a una persona u otra entidad que tiene control o influencia significativa, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sobre el Fideicomiso:

	<u>Relación</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Operadora Internacional Hotelera S. A.</u>	Operador		
<u>Operinter:</u>			
Cuentas por cobrar		32,304	
Cuentas por pagar		204,754	54,776

Al 31 de diciembre del 2018, las principales transacciones efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluye:

	<u>Relación</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Operadora Internacional Hotelera S. A.</u>	Operador		
<u>Operinter:</u>			
<u>Ingresos</u>			
Servicios hoteleros		28,843	3,620
<u>Costos y gastos</u>			
Remuneración de gestión		(323,855)	(328,368)
Regalías		(131,693)	(130,236)
Seguro hotelero		(53,593)	(49,302)
Marketing		<u>(29,265)</u>	<u>(28,941)</u>
Total		<u>(538,406)</u>	<u>(536,847)</u>

Remuneración personal clave de la gerencia – Al 31 de diciembre del 2018 la alta gerencia comprende al Apoderado Especial y Gerencia del Fideicomiso, a los cuales se les ha cancelado por concepto de sueldos, beneficios, comisiones y otros US\$88,111.

21. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2018 el Fideicomiso tiene firmados contratos para la concesión de locales y oficinas a clientes los cuales tienen en todos los casos un contrato de vigencia de 5 años, y constan del pago de: i) un valor inicial de concesión (VIC) pagadero en un plazo de acuerdo con las condiciones propias de cada negociación; y, ii) de un pago mensual por mandamiento y expensas de mantenimiento (VMC).

Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter - En septiembre 17 del 2008, el Fideicomiso celebró un contrato de operación hotelera con la Compañía a través del cual se le otorga la autonomía administrativa necesaria para la administración del Hotel, dentro de los parámetros y términos establecidos en el contrato. El plazo de duración del contrato es de 10 años contados a partir de la fecha de inicio de la pre-operación del Hotel, pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por periodos de 5 años, previo acuerdo entre las partes.

La Compañía recibirá como contraprestación de sus servicios un honorario de incentivo, el cual representa una suma equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional generada por el Hotel, según los términos establecidos en las cláusulas del contrato de operación. Estos honorarios se liquidarán de forma mensual.

Adicionalmente, la Compañía (operador) tomará y mantendrá vigentes las siguientes pólizas colectivas de seguros, las cuales serán pagadas con los flujos que genere la operación del Hotel:

- Responsabilidad civil extra contractual que cubre riesgos de accidentes a terceros (huéspedes y clientes) y protege los bienes de los mismos,
- Transporte de valores,
- Seguro de fidelidad y/o caución.

Durante el año 2018, los gastos por concepto de remuneración por la administración de las operaciones hoteleras y galería ascienden a US\$323,855 y por concepto de franquicia por US\$160,958

22. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, hemos reclasificado ciertas partidas entre los estados financieros internos del Fideicomiso y los estados financieros auditados, para efectos de una presentación adecuada de los saldos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, esto debido a limitantes en el sistema contable interno que lleva sus cuentas de acuerdo a una contabilidad hotelera: un detalle de las reclasificaciones realizadas se detalla a continuación:

Diciembre 31, 2018	Estados financieros internos del Fideicomiso	Reclasificaciones		Estados Financieros auditados
		Debe	Haber	
<i><u>Estado de situación financiera</u></i>				
Efectivo y equivalente de efectivo	648,245	103,733		751,978
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	2,525,350		103,733	2,421,617
Diciembre 31, 2017				
<i><u>Estado de situación financiera</u></i>				
Efectivo y equivalente de efectivo	413,030	200,058		613,085
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	3,019,537		200,058	2,819,479

23. RESTABLECIMIENTO

Con posterioridad a la fecha de aprobación de los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, la Administración determinó una corrección correspondiente a presentación de anticipos de dividendos a inversionistas los cuales se presentaban como cuentas por cobrar y de acuerdo con NIIF los mismos deben presentarse como una disminución patrimonial. Adicionalmente se realizaron ciertas reclasificaciones en el estado de resultados integrales y flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, con el propósito de que la información financiera se presente de forma comparativa con la presentación del año 2018.

En razón de la situación descrita en el párrafo anterior, la Administración del Fideicomiso restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados al 31 de diciembre 2017. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas previamente reportados:

	31/12/17	
	<u>Reportado previamente</u>	<u>Restablecido</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>		
Cuentas por cobrar	1,416,906	897,254
Déficit acumulado	(2,063,424)	(2,583,076)
<u>Estado de resultado integral:</u>		
Servicios hoteleros	2,969,659	2,478,374
Alimentos y bebidas	1,892,906	2,384,191
<u>Estado de Flujo de Efectivo:</u>		
Actividades de Operación	836,957	988,625
Actividades de Inversión	(429,803)	(298,132)
Actividades de Financiación	(896,399)	(1,179,738)

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y abril 16 del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la administración en abril 16 del 2019 y serán presentados a los Inversionistas y Directorio para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por el Directorio del Fideicomiso sin modificaciones.