

Fideicomiso Mercantil Irrevocable “GM Hotel”

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de diciembre del 2019
e Informe de los Auditores Independientes*

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE “GM HOTEL”

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<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 – 48

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
PCE	Pérdida de crédito esperada



Deloitte & Touche
Ecuador Cia. Ltda.
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

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 2019 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 2019, 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.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía (“DTTL”), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada “Deloitte Global”) no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Reconocimiento de ingresos por prestación de servicios hoteleros

Al 31 de diciembre de 2019, los ingresos por prestación de servicios hoteleros ascienden a US\$2.5 millones. Debido a la operación hotelera del Fideicomiso, cada día la Administración realiza un control y seguimiento de las órdenes de servicios vigentes con el propósito de que aquellas pendientes de facturar sean reconocidas como ingresos en el estado de resultados. En este proceso, se realiza una revisión detallada de las órdenes de servicios pendientes de facturar con el propósito de determinar el valor correspondiente de ingresos. Debido a la importancia de este rubro en los estados financieros, consideramos el reconocimiento de ingresos por prestación de servicios hoteleros como un asunto clave de auditoría.

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

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con el control y seguimiento de órdenes de servicio pendientes de facturar.
- Obtuvimos la base de facturación y la conciliamos con estados financieros, con el propósito de probar la integridad y exactitud del detalle. De acuerdo a esta base, seleccionamos muestras representativas e inspeccionamos documentación soporte.
- Obtuvimos el detalle de las órdenes de servicios generada por alojamiento de huéspedes y comparamos con la base de facturación conciliada. Como resultado de este procedimiento, verificamos que todas las órdenes de servicios estén asociadas a una factura de venta y a un registro contable.
- Para aquellas órdenes de servicios que no estuvieron asociadas con una factura de venta, seleccionamos una muestra representativa e inspeccionamos documentación soporte que indica la evidencia de ocupación de las distintas habitaciones del hotel. Adicionalmente, inspeccionamos el registro contable de ingresos relacionado a las muestras seleccionadas.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones que deban ser comentadas.

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

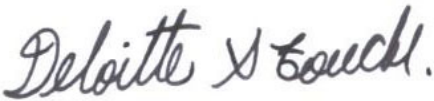
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza 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.



Guayaquil, Abril 28, 2020
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	22	483,858	751,978
Inversiones en activos financieros	5	3,712,025	2,421,617
Cuentas por cobrar	6	492,430	843,415
Activos por impuestos corrientes	11	11,572	13,565
Inventarios	7	75,314	110,408
Otros		<u>3,972</u>	<u>5,681</u>
Total activos corrientes		<u>4,779,171</u>	<u>4,146,664</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	8	10,813,012	11,002,474
Propiedad de inversión	9	5,169,580	5,198,335
Activos por derechos de uso		34,978	
Activos por impuestos diferidos		13,568	10,502
Otros		<u>42,787</u>	<u>50,246</u>
Total activos no corrientes		<u>16,073,925</u>	<u>16,261,557</u>
 TOTAL		 <u>20,853,096</u>	 <u>20,408,221</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

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****31/12/19****31/12/18****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar

10

1,773,984

1,314,407

Obligaciones acumuladas

12

437,161

394,700

Pasivos por impuestos corrientes

11

196,418

224,262

Pasivos por arrendamientos

6,180

Total pasivos corrientes

2,413,7431,933,369**PASIVO NO CORRIENTE:**

Obligaciones por beneficios definidos

13

166,070

161,329

Pasivos por arrendamientos

22,109

Otros

122,906120,124

Total pasivos no corrientes

311,085281,453

Total pasivos

2,724,8282,214,822**PATRIMONIO:**

15

Aportes

20,858,525

20,858,525

Déficit acumulado

(2,730,257)(2,665,126)

Total patrimonio

18,128,26818,193,399

TOTAL

20,853,09620,408,221



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 del 2019**

		Año terminado <i>Notas</i>	
		31/12/19	31/12/18
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Servicios hoteleros		2,554,377	2,505,323
Alimentos y bebidas		2,409,704	2,324,316
Arriendos		1,754,012	1,703,145
Otros		<u>83,755</u>	<u>84,501</u>
Total		6,801,848	6,617,285
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:			
Sueldos y beneficios a los empleados	16	1,731,525	1,637,720
Alimentos y bebidas		663,732	717,285
Honorarios profesionales		425,487	415,091
Servicios básicos		393,992	409,202
Depreciación		380,923	357,496
Suministros y mantenimientos		284,411	308,537
Servicios contratados		195,401	201,100
Publicidad		188,435	174,617
Regalías		186,667	185,383
Suministros para huéspedes		129,248	141,358
Otros	17	<u>516,163</u>	<u>570,773</u>
Total		5,122,984	5,118,562
UTILIDAD OPERACIONAL		1,678,864	1,498,723
Otros ingresos, neto		<u>303,183</u>	<u>275,966</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,982,047	1,774,689
Menos gasto por impuesto a la renta:	11		
Corriente		466,024	435,108
Diferido		<u>(3,066)</u>	<u>(10,502)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		1,519,089	1,350,083
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Ganancias (pérdidas) actuariales		41,074	(35,610)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,560,163</u>	<u>1,314,473</u>
Ganancia básica y diluida por VTP	20	<u>390,04</u>	<u>328,62</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 2019**

	<u>Aportes</u>	<u>Déficit acumulado</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	20,858,525	(2,583,076)	18,275,449
Pago de dividendos		(1,396,523)	(1,396,523)
Utilidad del año		1,350,083	1,350,083
Otro resultado integral del año	_____	<u>(35,610)</u>	<u>(35,610)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>20,858,525</u>	<u>(2,665,126)</u>	<u>18,193,399</u>
Pago de dividendos		(1,625,294)	(1,625,294)
Utilidad del año		1,519,089	1,519,089
Otro resultado integral del año	_____	<u>41,074</u>	<u>41,074</u>
Diciembre 31, 2019	<u>20,858,525</u>	<u>(2,730,257)</u>	<u>18,128,268</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 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en de U.S. dólares)	
EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	7,211,033	6,612,562
Pagado a proveedores y empleados	(3,893,330)	(4,425,498)
Impuesto a la renta	<u>(499,823)</u>	<u>(423,096)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>2,817,880</u>	<u>1,763,968</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(133,331)	(791,832)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(18,334)	(17,681)
Inversiones temporales, neto	<u>(1,290,408)</u>	<u>535,516</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,442,073)</u>	<u>(273,997)</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipo de dividendos	(775,000)	(425,374)
Dividendos pagados	(850,294)	(925,707)
Pago de arriendos	<u>(18,633)</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,643,927)</u>	<u>(1,351,081)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución (incremento) neto durante el año	(268,120)	138,890
Saldos al comienzo del año	<u>751,978</u>	<u>613,088</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>483,858</u>	<u>751,978</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 2019

1. OPERACIONES

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable “GM Hotel” es administrado por el Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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 2019, el promedio de ocupación mensual del hotel fue del 74.82%.

Al 31 de diciembre del 2019, en la actividad del área comercial se encuentran arrendados un total de 5,072 metros cuadrados para el funcionamiento de locales comerciales, el cual corresponde a 46 arrendatarios.

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.	Constituyente/Originador
Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	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 aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

El Fideicomiso ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado que:

- Requiere que se reconozca el efecto acumulativo de aplicar inicialmente la NIIF 16 como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas en la fecha de la aplicación inicial.
- No permite el reestablecimiento de información comparativa, misma que se sigue presentando de acuerdo a la NIC 17 y la CINIIF 4.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El Fideicomiso ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a la NIIF 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos suscritos o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

El Fideicomiso aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos suscritos o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de NIIF 16, el Fideicomiso llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento.

(b) Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos anteriores

La NIIF 16 cambia la forma en que el Fideicomiso contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, los cuales se mantenían fuera del estado de situación financiera.

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Compañía:

- (a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- (b) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultado integral.
- (c) Separa el valor total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, anteriormente bajo NIC 17 se generaba el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la NIC 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como equipos de cómputo y mobiliario de oficina), el Fideicomiso ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la NIIF 16. Este gasto se presenta en “Gastos de administración” en el estado de resultado integral.

El Fideicomiso ha utilizado las siguientes soluciones prácticas al aplicar el enfoque retrospectivo modificado, a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17:

- El Fideicomiso ha aplicado una tasa de descuento única para un portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares.
- El Fideicomiso ha ajustado el activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial por el importe de la provisión para arrendamientos onerosos reconocidos según la NIC 37 en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial, como alternativa a realizar una revisión del deterioro del valor.
- El Fideicomiso ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento, por contratos para los cuales el plazo de arrendamiento finaliza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de la aplicación inicial.
- El Fideicomiso ha excluido los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso, en la fecha de aplicación inicial.

El Fideicomiso ha utilizado un razonamiento retrospectivo al determinar el plazo de arrendamiento, cuando el contrato contiene opciones para ampliar o terminar el contrato de arrendamiento.

(c) Impacto en la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos es distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso mantiene contratos de arrendamiento de locales comerciales. Tal y como lo requiere la NIIF 9, se ha reconocido una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre los arrendamientos financieros por cobrar.

(d) Impacto financiero en la aplicación inicial de la NIIF 16

El promedio ponderado de la tasa incremental por préstamos del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamientos reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019 es del 9.06%. El plazo promedio de los contratos de arrendamientos es de 5 años.

El Fideicomiso ha reconocido un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento por US\$43,773, en la transición a la NIIF 16

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.

2.2 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado la siguiente Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) revisada que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien <u>en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de material

Las enmiendas tienen por objeto facilitar la comprensión de la definición de material en la NIC 1 y no pretenden alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera. El concepto de "ensombrecimiento" de la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influye en los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de material en la NIC 8 se ha sustituido por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o el término "material" para garantizar la coherencia.

Esta interpretación se aplica prospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, y se permite la aplicación anterior.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto en los estados financieros.

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, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están bajo el alcance de NIIF 16 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, 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>Clase de activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	80
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** - Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos 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, la Administración del Fideicomiso evalúa los valores en libros de sus activos tangibles 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 a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere

3.7 Propiedades de inversión

- 3.7.1 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.

- 3.7.2 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.

3.7.3 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>Clase de activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	80

3.7.4 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.

3.8 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.

3.9 Arrendamientos - El Fideicomiso ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no ha sido re-expresada y se presenta según la NIC 17. Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 como la NIIF 16 se presentan por separado a continuación.

Políticas aplicables a partir del 1 de enero de 2019

La Compañía como arrendataria

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento al inicio del contrato. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como equipos de cómputo y mobiliario de oficina). Para estos arrendamientos, el Fideicomiso reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta durante el período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón de tiempo en que los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de rentas que no se han efectuado a la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, el Fideicomiso utiliza su tasa incremental.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido.

El pasivo por arrendamiento se presenta como en un rubro separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente por el incremento del valor en libros para reflejar los intereses devengados del pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

El Fideicomiso mide nuevamente el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derecho de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento, que resulta en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasas, o un cambio en el pago esperado de un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta revisados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa con base en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso no realizó ninguno de los ajustes mencionados en el periodo presentado.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada.

Los activos por derechos de uso se deprecian durante el período que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del derecho de uso del activo refleja que el Fideicomiso espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un rubro separado en el estado de situación financiera.

La Compañía como arrendadora:

El Fideicomiso realiza contratos de arrendamiento como arrendador a terceros por arriendo de locales comerciales.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los importes pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el valor de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los períodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluble respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

Políticas aplicables antes del 1 de enero de 2019 - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

El Fideicomiso como arrendadora - Los valores adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros deben ser registrados como valores por cobrar por el valor de la inversión neta del Fideicomiso en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros son distribuidos en los períodos contables a fin de reflejar una tasa regular de rendimiento constante en la inversión neta pendiente del Fideicomiso con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

El Fideicomiso como arrendataria - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos del Fideicomiso a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general del Fideicomiso para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio acumulado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Derechos sobre locales arrendados - Los valores pagados para acceder a locales comerciales, en concepto de derecho de traspaso o prima de acceso; se reconocen como activos por su costo de adquisición neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, que en su caso hayan experimentado. Se amortizan linealmente en la duración del respectivo contrato de arrendamiento.

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

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen 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.

3.11 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.

3.12 Beneficios a empleados

3.12.1 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.

3.12.2 Otros beneficios a corto plazo - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

3.12.4 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.

3.13 Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar. El Fideicomiso reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales:

3.13.1 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.

3.13.2 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.

3.13.3 Arriendo de locales comerciales – Los ingresos por arriendo 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.

3.13.4 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.

3.14 Costos y gastos - Se registran al costo histórico y 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.

3.15 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.

3.16 Instrumentos financieros – Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser

apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.17 Activos financieros - Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros. Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso se clasifican dentro de las categorías de efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones en activos financieros y cuentas por cobrar.

Clasificación de los activos financieros

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros al momento del reconocimiento inicial, con base en la medición posterior que vaya a realizar, ya sea a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo del modelo de negocio elegido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento.

Un activo financiero se medirá a costo amortizado, usando la tasa de interés efectiva, si se cumplen las siguientes dos condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es conservarlo para obtener los flujos de efectivo contractuales, y;
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente, entendiendo interés como la contraprestación por el valor temporal del dinero y por riesgo de crédito asociado con el capital pendiente durante un período.

En caso que el activo no se mida a costo amortizado, se medirá a valor razonable.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso puede designar de forma irrevocable un activo financiero como medido al valor razonable con cambios en resultados, cuando el modelo de negocio utilizado para la gestión de los activos no se ajuste a lo indicado para los activos medidos a costo amortizado.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Los activos financieros son evaluados con indicadores de deterioro al final de cada ejercicio. Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros han sido impactados.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultades financieras significativas de un deudor o grupo de un cliente.
- Incumplimiento en los pagos contractuales de los clientes
- Probabilidad de que el cliente entrará en quiebra o una reorganización financiera.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultados.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce en el estado de resultados.

El Fideicomiso reconoce las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del crédito para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada un modelo de pronóstico que proyecta la probabilidad de incumplimiento (no pago) o deterioro en un lapso determinado. A cada factura/documento se le asigna una probabilidad individual de no pago que se calcula desde un modelo involucrando variables sociodemográficas y de comportamiento interno. Con este, se estima la probabilidad de que una factura/documento tenga que provisionarse en un porcentaje determinado en ese mismo período de tiempo. Con base en esta metodología se incluyen tantas variables como sea posible y se trata de buscar la correlación que tengan con el hecho que un cliente incumpla totalmente la obligación o llegue al default.

La pérdida esperada está dada por tres componentes, uno de frecuencia, otro de severidad y un tercero, de exposición.

(i) Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. Además, se toma en consideración diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (2) cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

El Fideicomiso monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

(ii) Definición de incumplimiento

El Fideicomiso considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

(iii) Política de castigos

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación del Fideicomiso, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(iv) Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Si el Fideicomiso ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

3.18 Pasivos financieros - Es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3.18.1 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. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 a 120 días.

3.19 Baja de un pasivo financiero – El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones del de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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.

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 periodos 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.

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.

5. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Activos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados:</u>		
Certificados de depósito	2,870,000	1,300,000
Certificados de inversión	<u>730,634</u>	<u>1,100,000</u>
Subtotal	3,600,634	2,400,000
Intereses por cobrar	<u>111,391</u>	<u>21,617</u>
Total	<u>3,712,025</u>	<u>2,421,617</u>

Al 31 de diciembre del 2019, inversiones en activos financieros 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 resumen de las tasas de interés anual que devengan los activos financieros y el plazo de vencimiento en días al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Tasa de interés		Plazo de vencimiento en días	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados:</u>				
Certificados de depósito	7.75%-7.80%	7.50%	365	273
Certificados de inversión	4.81%- 7.02%	4.23%- 6.19%	60-360	45-360

Un resumen de las inversiones por emisor, es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Banco Del Pichincha C. A.	1,995,000	1,300,000
Banco del Pacífico S. A.	1,075,000	
Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos	400,000	1,030,000
Administradora de Negocios Fiduciarios, ANEFI S. A.	<u>130,634</u>	<u>70,000</u>
Total	<u>3,600,634</u>	<u>2,400,000</u>

Para propósitos de evaluación de deterioro, los certificados de depósito y de inversión, se consideran que tienen un bajo riesgo de crédito, ya que las contrapartes de estas inversiones tienen una calificación crediticia mínima de AAA-. En consecuencia, con el propósito de la evaluación de deterioro del valor de estos activos financieros, la asignación de la pérdida se mide en un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

6. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Cuentas por cobrar comerciales:</u></i>		
Operación hotelera (1)	332,877	718,597
Operación Galería (2)	<u>238,577</u>	<u>244,669</u>
Subtotal	571,454	963,266
Provisión para cuentas dudosas	<u>(99,111)</u>	<u>(201,197)</u>
Subtotal	472,343	<u>762,069</u>
Otras cuentas por cobrar	20,087	32,031
Compañía relacionada, nota 20		32,304
Anticipos a proveedores	<u> </u>	<u>17,011</u>
Total	<u>492,430</u>	<u>843,415</u>

Al 31 de diciembre de 2019:

- (1)** Cuentas por cobrar - Operación hotelera incluye valores pendientes de cobro por sus ventas de servicios a través de crédito directo, siendo el plazo otorgado hasta 30 días.
- (2)** Cuentas por cobrar – Galería corresponde a los valores pendientes de cobro por arriendos, alícuotas, entre otros de 46 locales arrendados, siendo el plazo otorgado de hasta 30 días.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	201,197	69,347
Reverso de Provisión	(41,379)	131,850
Castigos	<u>(60,707)</u>	<u> </u>
Saldos al final del año	<u>99,111</u>	<u>201,197</u>

El Fideicomiso 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 360 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables.

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, 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:

Diciembre 31, 2019:

Crédito por ventas – días de mora	Tasa 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%	107,991				
1 – 30	3.66%	6.03%	136,116	95,203	4,982	5,744	10,726
31 – 60	5.18%	22.66%	28,209	49,450	1,463	11,203	12,666
61- 90	9.34%	49.91%	7,806	6,939	729	3,463	4,192
91- 120	18.78%	73.61%	4,707	10,105	753	7,439	8,192
121- 180	25.56%	75.58%	2,491	19,754	636	14,793	15,429
181- 360	45.27%	89.07%	4,718	1,310	2,136	1,167	3,303
> 360	100.00%	100.00%	<u>40,839</u>	<u>3,764</u>	<u>40,839</u>	<u>3,764</u>	<u>44,603</u>
Total			<u>332,877</u>	<u>186,345</u>	<u>51,538</u>	<u>47,573</u>	<u>99,111</u>

Diciembre 31, 2018:

Crédito por ventas – días de mora	Tasa promedio de pérdida crediticia esperada		Importe en libros bruto estimado de incumplimiento		Pérdida crediticia esperada por toda la vida de los saldos		Total
	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>

7. INVENTARIO

Al 31 de diciembre del 2019, el detalle de inventarios es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Alimentos	31,065	40,614
Suministros huéspedes	18,669	20,852
Licores y cigarrillos	13,088	20,495
Suministros de aseo y papelería	12,162	26,026
Suministros de mantenimiento	<u>330</u>	<u>2,421</u>
Total	<u>75,314</u>	<u>110,408</u>

Al 31 diciembre de 2019, los inventarios no tienen ningún gravamen, ni se encuentran pignorados.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	13,313,695	13,180,364
Depreciación acumulada	<u>(2,500,683)</u>	<u>(2,177,890)</u>
Total	<u>10,813,012</u>	<u>11,002,474</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terreno	1,730,605	1,730,605
Edificio	8,214,523	8,273,334
Muebles y enseres	364,208	457,383
Maquinaria y equipos	431,403	415,552
Equipos de computación y comunicaciones	69,160	48,454
Equipos hoteleros	(33,645)	15,884
Instalaciones	<u>36,757</u>	<u>61,262</u>
Total	<u>10,813,012</u>	<u>11,002,474</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>
<u>Costo</u>								
Enero 1, 2018	1,730,605	8,279,808	1,141,441	422,013	269,133	270,344	245,045	12,358,389
Adiciones	<u> </u>	<u>712,853</u>	<u>20,833</u>	<u>75,702</u>	<u>11,886</u>	<u>701</u>	<u> </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>
Adiciones	<u> </u>	<u>32,058</u>	<u>22,446</u>	<u>41,349</u>	<u>37,477</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>133,331</u>
Diciembre 31, 2019	<u>1,730,605</u>	<u>9,024,719</u>	<u>1,184,720</u>	<u>539,064</u>	<u>318,497</u>	<u>271,045</u>	<u>245,045</u>	<u>13,313,695</u>
<u>Depreciación acumulada</u>								
Enero 1, 2018		(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>
Gasto por depreciación		<u>(90,868)</u>	<u>(115,621)</u>	<u>(25,498)</u>	<u>(16,773)</u>	<u>(49,528)</u>	<u>(24,504)</u>	<u>(322,793)</u>
Diciembre 31, 2019		<u>(810,196)</u>	<u>(820,512)</u>	<u>(107,661)</u>	<u>(249,337)</u>	<u>(304,690)</u>	<u>(208,287)</u>	<u>(2,500,683)</u>

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	5,611,698	5,593,364
Depreciación acumulada	<u>442,118</u>	<u>(395,029)</u>
Total	<u>5,169,580</u>	<u>5,198,335</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Terreno	902,695	902,695
Edificio	<u>4,266,885</u>	<u>4,295,640</u>
Total	<u>5,169,580</u>	<u>5,198,335</u>

Al 31 de diciembre del 2019, 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 2019 es como sigue:

	<u>Edificio</u>
Enero 1, 2018	(348,171)
Gatos por depreciación	<u>(46,858)</u>
Diciembre 31, 2018	(395,029)
Gatos por depreciación	<u>(47,089)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>(442,118)</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 2019, asciende a US\$11.2 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.

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales (1):</u>		
Proveedores locales	474,733	353,646
Compañías relacionadas	385,839	204,754
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Dividendos (2)	693,289	608,650
Anticipos de clientes	55,915	48,781
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	23,857	25,273
Provisiones varias	74,392	8,806
Otras	<u>65,959</u>	<u>64,497</u>
Total	<u>1,773,984</u>	<u>1,709,107</u>

Al 31 de diciembre del 2019:

- (1) Cuentas por pagar comerciales representan saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimiento promedio de 60 días y no generan intereses.
- (2) Dividendos por pagar, incluyen dividendos pendientes de cobro por parte de los inversionistas sobre las utilidades de los años 2011 a 2018 por US\$436,048 y dividendos anticipados no cobrados por inversionistas por US\$257,241.

Operación Galería (2)	<u>238,577</u>	<u>244,669</u>
-----------------------	----------------	----------------

11. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario IVA	1,134	1,134
Retenciones en la fuente del IVA	<u>10,438</u>	<u>12,431</u>
Total	<u>11,572</u>	<u>13,565</u>

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes</u></i>		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	8,186	6,057
Impuesto al Valor Agregado	67,836	69,897
Retenciones en la fuente del IVA	19,640	13,753
Impuesto a la renta por pagar (1)	<u>100,756</u>	<u>134,555</u>
Total	<u>196,418</u>	<u>224,262</u>

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	1,982,047	1,774,689
Gastos no deducibles	54,272	34,391
Beneficios tributarios	<u>(172,223)</u>	<u>(79,151)</u>
Utilidad gravable	<u>1,864,096</u>	<u>1,729,929</u>
Impuesto a la renta causado 25%	<u>466,024</u>	<u>435,108</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 impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2015 al 2019.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	134,555	122,543
Provisión	466,024	435,108
<u>Pagos:</u>		
Retenciones en la fuente	(365,268)	(300,553)
Impuesto a la renta	<u>(134,555)</u>	<u>(122,543)</u>
Saldos al fin del año	<u>100,756</u>	<u>134,555</u>

Aspectos tributarios

El 31 de diciembre de 2019, se publicó en el Registro Oficial la “Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal”, que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales, y tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020.

Un detalle de los principales cambios es como sigue:

Impuesto a la renta:

- Ingresos

Están gravados los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador.

Los dividendos distribuidos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en Ecuador, están sujetos a retención aplicando la tarifa general prevista para no residentes

La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

Si la sociedad que distribuye el dividendo incumple el deber de informar sobre su composición societaria, aplica la retención, sobre la parte correspondiente, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales (35%)

Se incluye como ingresos de fuente ecuatoriana a las provisiones de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- Deducciones

A partir 2021, se modifica la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia.

Impuesto a la salida de divisas:

Se establece y actualizan las exenciones al Impuesto a la Salida de Divisas en los siguientes casos:

- Pagos realizados al exterior por dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de otras sociedades extranjeras o personas no residentes en el Ecuador.

Pagos al exterior rendimientos, ganancias de capital y capital de:

- Valores emitidos por sociedades domiciliadas en Ecuador, que fueron adquiridos en el exterior.
- A inversiones del exterior ingresadas al Mercado de valores.
- Depósitos a plazo fijo o inversiones con recursos del exterior en instituciones del Sistema financiero nacional.

Para la exención en pagos por capital e intereses de créditos, se cambia el plazo mínimo a 180 días y se incluye el uso a “inversión en derechos representativos de capital”.

Los pagos al exterior en la ejecución de proyectos financiados totalmente por créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, efectuados por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

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 2019, no supera el mencionado precedentemente, razón por la el Fideicomiso no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio ante el organismo de control tributario.

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Participación a trabajadores	349,556	315,034
Beneficios sociales	<u>87,388</u>	<u>79,666</u>
Total	<u>436,944</u>	<u>394,700</u>

Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	315,034	281,181
Provisión	349,556	318,328
Pagos	<u>(315,034)</u>	<u>(281,181)</u>
Saldos al final del año	<u>349,556</u>	<u>318,328</u>

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Jubilación patronal	121,980	119,746
Bonificación por desahucio	<u>44,090</u>	<u>41,583</u>
Total	<u>166,070</u>	<u>161,329</u>

- 13.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	119,746	86,202
Costo de los servicios del período corriente	35,508	26,699
Costo por intereses	5,089	3,369
Ganancia (pérdida) actuarial	<u>(38,363)</u>	<u>3,476</u>
Saldos al final del año	<u>121,980</u>	<u>119,746</u>

- 13.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Fideicomiso entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	41,583	33,720
Costo de los servicios del período corriente	11,935	10,640
Costo por intereses	1,741	1,299
Ganancia (pérdida) actuarial	<u>(2,711)</u>	<u>32,134</u>
Valores pagados	<u>(8,457)</u>	<u>(36,210)</u>
Saldos al final del año	<u>44,090</u>	<u>41,583</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otros resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento e incremento salarial esperado. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento disminuye en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$13,178, en caso de que la tasa aumente en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$12,481.

Si los incrementos salariales aumentan en un 0.5% la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$14,035, en caso de que la tasa disminuya en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$12,878.

Si la rotación aumenta en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría US\$3,304, en caso de que la tasa disminuya por un año, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$3,639.

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Tasa de descuento	3.62%	4.25%
Tasa esperada del incremento salarial	1.50%	1.50%

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Categoría de instrumentos financieros – El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos al costo amortizado por el Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo,	483,858	751,978
Inversiones en activos financieros,	3,712,025	2,421,617
Cuentas por cobrar	<u>492,430</u>	<u>843,415</u>
Total	4,688,313	4,017,010
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar,	1,773,984	1,314,407

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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</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.

- 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.

- 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 inversionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

15. PATRIMONIO

- 15.1 Aportes** – Al 31 de diciembre del 2019, 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 2019, declaró un anticipo de dividendos sobre las utilidades del año en curso por US\$775,000 y ha distribuido dividendos sobre las utilidades generadas del año 2018 por US\$896,523. La distribución y anticipo de los dividendos fue aprobada mediante Acta de Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebradas en abril de 2019.

16. SUELDOS Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Sueldos y salarios	949,967	969,137
Participación de trabajadores	349,773	315,034
Aporte patronal	100,381	98,073
Décimo tercer sueldo	70,003	68,049
Fondo de reserva	59,247	57,399
Décimo cuarto sueldo	45,540	42,565
Jubilación Patronal	40,597	30,068
Bonificación por desahucio	13,675	11,939
Vacaciones	38,122	8,100
Otros beneficios a empleados	<u>64,220</u>	<u>37,356</u>
Total	<u>1,731,525</u>	<u>1,637,720</u>

17. OTROS COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Impuestos, contribuciones y otros	133,665	136,930
Comisiones bancarias	113,345	111,542
Arrendamientos	65,947	84,457
Seguridad privada	63,945	97,865
Movilización y transporte	70,710	81,053
Seguros y reaseguros	29,881	33,028
Deterioro de cuentas por cobrar		500
Otros gastos	<u>38,670</u>	<u>25,398</u>
Total	<u>516,163</u>	<u>570,773</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 del 2019, son los siguientes:

	<u>31/12/19</u>			<u>31/12/18</u>		
	Hotelero	Galería	Total	Hotelero	Galería	Total
Ingresos	5,047,836	1,754,012	6,801,848	4,914,140	1,703,145	6,617,285
Costos y gastos	<u>(4,516,810)</u>	<u>(606,174)</u>	<u>(5,122,984)</u>	<u>(4,300,967)</u>	<u>(817,595)</u>	<u>(5,118,562)</u>
Resultados	<u>531,026</u>	<u>1,147,838</u>	<u>1,678,864</u>	<u>613,173</u>	<u>885,550</u>	<u>1,498,723</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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP's del patrimonio neto del Fideicomiso	1,560,163	1,314,473
Promedio ponderado de número de VTP's	4,000	4,000
Ganancia básica por VTP	390.04	328.62

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos al 31 de diciembre del 2019, 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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Operadora Internacional Hotelera S. A.</u>			
<u>Operinter:</u>	Operador		
Cuentas por cobrar			32,304
Cuentas por pagar		385,839	204,754

Al 31 de diciembre del 2019, las principales transacciones efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluye:

	<u>Relación</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Operadora Internacional Hotelera S. A.</u>			
<u>Operinter:</u>	Operador		
<u>Ingresos</u>			
Servicios hoteleros		33,164	28,843
<u>Costos y gastos</u>			
Remuneración de gestión		366,378	323,855
Regalías		134,760	131,693
Seguro hotelero		34,811	53,593
Marketing		<u>29,947</u>	<u>29,265</u>
Total		<u>565,930</u>	<u>538,406</u>

Remuneración personal clave de la gerencia – Al 31 de diciembre del 2019 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\$90,175.

21. NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Efectivo	108,270	97,817
Bancos (1)	325,588	550,428
Inversiones temporales (2)	<u>50,000</u>	<u>103,733</u>
Total	<u>483,858</u>	<u>751,978</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, 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 5.88% anual y vencimiento hasta marzo del 2020.

22. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2019 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 el Fideicomiso 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.

El Fideicomiso 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, el Fideicomiso(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 2019, los gastos por concepto de remuneración por la administración de las operaciones hoteleras y galería ascienden a US\$366,378 y por concepto de franquicia por US\$164,707.

En febrero 27 del 2020, de acuerdo a asamblea extraordinaria de inversionistas, entre otros puntos se resolvió la no renovación automática del contrato de operación al vencimiento del mismo, esto es marzo 31 del 2021.

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

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una “pandemia”. El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control.

Considerando el antecedente mencionado, el mundo ha sido impactado por el virus COVID-19 de una manera sin precedentes. Una vez el virus llegó al Ecuador el 29 de febrero, el Gobierno ha dictaminado una serie de medidas, en su mayoría estipulados en acuerdos ministeriales; las cuales han ido reduciendo la movilidad de las personas con el fin de contener la pandemia. El 11 de marzo, el Gobierno decretó Emergencia Sanitaria y Estado de Excepción por 60 días. Estas medidas incluyen, el cierre de los aeropuertos y toque de queda que empezó el viernes 13 de marzo y continua hasta la fecha de emisión de estos estados financieros abril 28, 2020. El 22 de marzo, el Gobierno declara la provincia del Guayas como Zona de Seguridad Nacional; y, entre otras cosas, le otorga el poder a las Fuerzas Militares para el control de la población.

En este marco de mercado, la economía está muy afectada y el turismo está afectado por una baja demanda y con alto riesgo en potenciales huéspedes contagiados que se acercan a los hoteles. Desde el primer momento la consigna número uno ha sido salvaguardar la vida e integridad de huéspedes, colaboradores y clientes del Hotel, y en segunda instancia evaluar y tomar acción para mitigar los impactos económicos que este acontecimiento tiene en el Hotel y la Galería Comercial Sonesta.

En abril 10 del 2020, la gerencia general emitió un comunicado a los inversionistas del Fideicomiso en el cual se indica el cierre del Hotel de manera temporal y se detallan entre otras cosas lo siguiente:

- Protocolos sanitarios para preservar la vida, salud y bioseguridad de empleados e instalaciones
- Operaciones restringidas para la galería comercial guardando estricto control sanitario
- Gestión de negociación con proveedores con propósitos de preservar liquidez
- Implementación de ahorros de costos principalmente en servicios básicos, reparaciones, mantenimientos y personal el cual tomó vacaciones.
- Análisis continuo de costos y expectativas financieras de sensibilidad que permitan prever escenarios de recuperación a partir del segundo semestre del año 2020.
- Control y seguridad física para todas las instalaciones

Como consecuencia de las restricciones antes indicadas, las operaciones del Fideicomiso han sido afectadas disminuyendo significativamente sus ingresos. La Administración ha realizado escenarios de

proyecciones del estado de resultados y de flujos de efectivo con niveles de reducción en la ocupación del Hotel y en menor grado para los locales comerciales de su galería. Las bases para crear los supuestos fueron estudios internacionales realizados por la Organización Mundial del Turismo, lo cual prevé una recuperación paulatina del sector en los siguientes años. Adicionalmente, la Administración efectuó sondeos realizados a sus principales clientes corporativos que le han permitido desarrollar expectativas sobre la posible utilización de servicios hoteleros una vez concluida la emergencia sanitaria.

Como resultado de los escenarios, la Administración ha estimado una disminución del margen neto en relación a los resultados obtenidos al cierre del año 2019. Sin embargo, los resultados de sus estimaciones presentan utilidad neta y excedentes de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2020.

Por otra parte, el Directorio y la Administración del Fideicomiso consideran que los altos niveles de liquidez, niveles de endeudamiento financiero en cero, solidez patrimonial y sólida estructura de la administración contribuyen al desarrollo y sostenimiento de la operación.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 28 del 2020 y serán presentados a los Inversionistas para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Inversionistas sin modificaciones.
