Fideicomiso GM Hotel

Estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e informe de auditores independientes

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación del Fideicomiso
2. Base legal
3. Operaciones
4. Declaración de cumplimiento con las NIIF
5. Cambios en políticas contables
6. Políticas contables
7. Riesgos de instrumentos financieros
8. Instrumentos financieros
9. Políticas y procedimientos de administración de capital
10. Ingresos de actividades ordinarias
11. Costo de ventas y prestación de servicios
12. Gastos por su naturaleza
13. Efectivo y equivalentes de efectivo
14. Activos financieros mantenidos al vencimiento
15. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto
16. Saldos y transacciones con entidades relacionadas
17. Inventario
18. Propiedades y equipos, neto
19. Propiedades de inversión, neto
20. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar
21. Beneficios laborales a corto plazo
22. Pasivos por impuestos corrientes
23. Impuesto a la renta
24. Obligaciones por beneficios post-empleo
25. Otros pasivos no corrientes
26. Patrimonio
27. Información por segmentos
28. Ganancia básica por Valor de Titularización por Participación (VTP)
29. Compromisos
30. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiación
31. Reclasificaciones
32. Eventos subsecuentes
33. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por Beneficios Definidos

Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana
Edificio Sassari of 6a y 6b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta fiduciaria:
Fideicomiso GM Hotel

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fideicomiso GM Hotel**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Fideicomiso GM Hotel** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para una Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asunto clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

- *Análisis y registro de los ingresos por concesión de locales*

  El Fideicomiso mantiene locales comerciales que los mantiene en arrendamiento mediante contratos de concesión en los cuales se otorga el derecho de uso sobre un local de su propiedad, cuyo destino será el desarrollo y explotación comercial o la prestación de servicios por parte del cliente contratante; algunos de dichos contratos mantienen un valor inicial de concesión (VIC) y un valor mensual de concesión (VMC).

  El valor inicial de concesión (VIC) puede ser financiado para su cobro de acuerdo con condiciones específicas acordadas con cada cliente, por lo cual su ingreso se reconoce a lo largo del tiempo de duración del contrato, siendo este un aspecto relevante de control para la administración a pesar de que en el tiempo se han ido disminuyendo de manera sustancial los contratos de concesión bajo esta modalidad, con el fin de evitar errores en el registro adecuado tanto de ingresos de cada periodo como del correspondiente ingreso diferido, enmarcados en lo establecido por la NIC 18 – Ingresos Ordinarios.

  Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo de identificar el adecuado registro y control de los ingresos por concesión y del valor inicial de concesión, incluyeron:

  1) Validar la fecha del contrato de concesión, así como la fecha de entrega del local para uso y beneficio de cada cliente.
  2) Verificar la forma de pago del valor inicial de concesión (VIC) de acuerdo con el contrato, así como la existencia de refinanciamientos para verificar la respectiva autorización de los niveles apropiados.
  3) Revisión de la fecha de arranque de la recepción del servicio de concesión con el fin de validar la razonabilidad de los ingresos registrados.
  4) Revisión y control de los ingresos diferidos por valor inicial de concesión.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos

a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión. 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 causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitiremos la opinión del cumplimiento de la Información Suplementaria a ser remitida para Mercado de Valores, y de las obligaciones tributarias de **Fideicomiso GM Hotel** al 31 de diciembre de 2017.

Abril, 9 del 2018
Guayaquil, Ecuador

Verónica Córdova
CPA No.28.057

Grant Thornton Ubing Ecuador Cía. Ltda.

RNAE No. 322

Fideicomiso GM Hotel

Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2017	2016
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	613.088	1.102.333
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	14	2.819.479	2.565.805
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	15	1.430.069	731.735
Inventarios	17	103.823	78.160
Otros activos corrientes		25.477	19.702
Total activo corriente		4.981.936	4.497.735
No corriente			
Propiedades y equipos, neto	18	10.487.220	10.658.833
Propiedades de Inversión, neto	19	5.227.512	5.232.531
Otros activos no corrientes		42.789	42.788
Total activo no corriente		15.757.521	15.934.152
Total activos		**20.749.457**	**20.431.887**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16 y 20	1.052.697	949.497
Costos provisionados		11.818	30.525
Beneficios laborales a corto plazo	21	413.022	365.724
Pasivos por impuestos corrientes	22 y 23 (a)	206.761	269.151
Total pasivo corriente		1.684.298	1.614.897
No corriente			
Obligaciones por beneficios post-empleo	24	119.922	108.693
Otros pasivos no corrientes	25	150.135	128.657
Total pasivo no corriente		270.057	237.350
Patrimonio	26	18.795.102	18.579.640
Total pasivos y patrimonio		**20.749.457**	**20.431.887**

Fernando Guirola
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Roberto Diaz
Apoderado Especial
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 33 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estado del Resultado Integral

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	2017	2016
Ingresos ordinarios	10	6.593.116	6.109.652
Costo de ventas y prestación de servicios	11	(1.518.646)	(1.360.462)
Margen bruto		**5.074.470**	**4.749.190**
Otros ingresos		218.306	232.643
Gastos de operación:			
Gastos de administración	12	(2.771.996)	(2.755.760)
Gastos de ventas	12	(818.423)	(716.513)
Otros gastos		(108.996)	(145.720)
Resultado antes de impuesto a la renta		**1.593.361**	**1.363.840**
Impuesto a la renta	23 (a)	(366.838)	(343.716)
Resultado neto del ejercicio		**1.226.523**	**1.020.124**
Otro resultado integral:			
Que no se clasificará a resultados:			
(Pérdidas) Ganancias actuariales no realizadas	24	9.063	17.353
Resultado integral total		**1.235.586**	**1.037.477**
Ganancia básica y diluida por VTP	28	**306,63**	**255,03**

Fernando Guirre
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Roberto Diaz
Apoderado Especial
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 33 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	Aportes fiduciarios	Utilización Patrimonial	Otro resultado integral (Pérdidas) Ganancias actuariales no realizadas	Resultados acumulados Resultados acumulados	Resultado Neto del año	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	26	20.858.525	(1.121.880)	(41.526)	(2.142.539)	1.331.749	18.884.409
Distribución de dividendos						(1.342.237)	(1.342.237)
Resultado integral total				17.353		1.020.124	1.037.477
Saldos al 31 de diciembre del 2016	26	20.858.525	(1.121.880)	(24.173)	(2.142.539)	1.009.627	18.579.649
Distribución de dividendos						(1.020.124)	(1.020.124)
Resultado integral total				9.063		1.226.523	1.235.586
Saldos al 31 de diciembre del 2017	26	20.858.525	(1.121.880)	(15.110)	(2.142.539)	1.216.026	18.795.182

Lorenzo Quirno
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Roberto Diez
Apoderado Especial
Operadora Internacional Hotelera S.A.
Operinter

Angélica Alvarado
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 33 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2017	2016
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	6.079.459	6.192.996
Efectivo utilizado en proveedores	(4.570.867)	(4.082.133)
Efectivo utilizado en empleados y otros	(671.635)	(760.319)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	**836.957**	**1.350.544**
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en la compra de propiedades y equipo, neto	(134.612)	(336.119)
Efectivo provisto por la venta de propiedades y equipo, neto		47.647
Efectivo utilizado en propiedades de inversión	(41.517)	(78.731)
Efectivo utilizado en inversiones	(253.674)	(163.903)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(429.803)**	**(531.106)**
Flujo originado por actividades de financiación		
Efectivo utilizado en pago de dividendos	(896.399)	(1.284.296)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**(896.399)**	**(1.284.296)**
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(489.245)	(464.858)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	1.102.333	1.567.191
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	**613.088**	**1.102.333**

Fernando Calmet
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

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

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 33 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017
Con cifras correspondientes para el 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación del Fideicomiso

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable GM Hotel fue constituido en la ciudad de Guayaquil de acuerdo a escritura pública el 20 de febrero de 2008, el cual constituye un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de los del Originador (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis), de la Fiduciaria (Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos), de los Beneficiarios, de los concesionarios, del Gerente de Proyecto (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis), del Operador hotelero (Operadora Internacional Hotelera S. A. OPERINTER) y del Operador de los locales (Inmobiliaria del Sol S.A.).

2. Base legal

Conforme a la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el **Fideicomiso GM Hotel**, está dotado de personería jurídica, siendo la Fiduciaria FIDUCIA S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato.

Así mismo el **Fideicomiso GM Hotel**, no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

3. Operaciones

La finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario con el producto de colocación de los valores; para que una vez construido el Hotel bajo la franquicia Sonesta y la Galería Comercial, sean operados y administrados por el Operador Hotelero y el Operador de los Locales, y los flujos netos de su operación distribuidos entre sus inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores, salvo decisión en contrario del directorio.

El Fideicomiso tendrá tres fases durante su vigencia:

a) Fase I: Es la primera fase de esta titularización que comprende desde la obtención de flujos por la colocación de los títulos VPT's (Valores de titularización de participación) por US$20 millones, y flujos por la concesión de locales hasta la declaración del punto de equilibrio del proyecto;
b) Fase II: Que comprende el tiempo desde el inicio de la construcción hasta antes de que el operador hotelero y el operador de locales inicien las actividades; y,

c) Fase III: Que empieza a partir de que los operadores iniciaron sus actividades de operación y administración del Hotel lo cual arrancó el 1 de julio del 2011 y Galería Comercial al público en general que inició el 1 de septiembre de 2011.

El beneficiario del Fideicomiso es el originador durante la Fase I y la Fase II del proyecto; mientras que en la fase III los beneficiarios son los inversionistas de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución.

Entre otras, las siguientes son las instrucciones a seguir por la Fiduciaria en cada una de las fases:

Fase I:

- Recibir la propiedad y los aportes iniciales y adicionales que deba realizar el originador en favor del Fideicomiso.
- Comparecer en representación del Fideicomiso de titularización a la constitución del Fideicomiso de Garantía.
- Suscribir con el originador un contrato de compra venta de las acciones de la compañía Katysier S.A., una vez que se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la transferencia absoluta de la propiedad del terreno a favor de la compañía Katysier S.A., y bajo los términos y condiciones aprobados por la Junta del Fideicomiso; y como contrapartida el Fideicomiso se compromete a pagar al Originador la suma de US$2.633.300 una vez cumplido el punto de equilibrio.
- Convocar y asistir a las reuniones de la Junta de Fideicomiso.
- Celebrar contrato de concesión sobre los locales con los que contará el Hotel.
- Suscribir con Promotores Inmobiliarios S. A. PRONOBIS un contrato de servicios de Gerencia de Proyecto, sujeto a los términos y condiciones fijados por la Junta de Fideicomiso.
- Contratar de acuerdo a los términos y condiciones de la Junta del Fideicomiso los servicios de operación del hotel, de operación de locales, de fiscalización, de construcción, de calificación de riesgo, de auditoría externa, etc.
- Designar y contratar una o varias casas de valores según lo dispuesto por el originador a efectos de la colocación de los valores.
- Emitir el prospecto de oferta pública en conjunto con el Originador.
- Obtener la información necesaria para obtener las autorizaciones para la titularización.
- Inscribir el Fideicomiso y los valores en el Registro del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.
- Emitir valores hasta por el monto de US$20.000.000.
- Solicitar prórroga ante el ente de control en caso de que esté por vencer el plazo de autorización de la oferta pública de valores y todavía existan valores en tesorería del Fideicomiso.
- Recibir el producto neto de las colocaciones de valores, a excepción de las colocaciones a proveedores inversionistas.
- Colocar valores entre inversionistas en general, mediante oferta pública primaria.
- Reservar el número de valores necesarios a efectos de practicar los canjes que hayan sido o sean acordados con proveedores inversionistas en virtud a la provisión de bienes y/o servicios necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

- Recibir del gerente del proyecto los recursos que vayan siendo pagados por los inversionistas a favor del Fideicomiso por la adquisición de los valores.
- Evaluar el estado del punto de equilibrio económico y legal.

Fase II:

- Realizar todas las gestiones necesarias para que el Fideicomiso conste como único titular de las acciones de la compañía Katysier S.A.
- Instruir de manera expresa y por escrito a la Fiduciaria del Fideicomiso de Administración para que no enajene, disponga, grave ni comprometa el terreno.
- Contratar a todos los profesionales y proveedores necesarios para la construcción y equipamiento del Hotel.
- Disponer que todos los constructores y proveedores inicien la ejecución de sus labores u obligaciones de acuerdo a lo dispuesto en sus respectivos contratos.
- Reembolsar o restituir al Originador o a quien este designe por escrito el capital preoperativo.
- Provisionar los recursos necesarios para integrar el Fondo operativo inicial.
- Recibir de los constructores una póliza de seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso.
- Recibir del gerente del proyecto tantas pólizas de seguro contra todo riesgo como proveedores de bienes y equipos tenga, a favor del Fideicomiso.
- Realizar los desembolsos necesarios a efectos de llevar a cabo la construcción y equipamiento del proyecto.
- Recibir del gerente del proyecto los recursos que vayan siendo pagados por los inversionistas.
- Recibir mensualmente reportes de parte del Gerente de Proyecto, de los constructores y del fiscalizador.
- Adoptar las resoluciones de la Junta General de Accionistas y disolver la compañía Katysier S.A., en virtud de lo cual el Fideicomiso asumirá el activo y patrimonio de tal compañía y por ende del terreno.
- Una vez que haya concluido la construcción y equipamiento del proyecto, recibir un reporte provisional de los constructores, del gerente del proyecto y del fiscalizador, con la suscripción del acta entre recepción provisional.
- Dispone que los Operadores inicien un periodo de preoperación del hotel y de los locales por un lapso de tres meses contados a partir de la fecha de suscripción de las actas de entrega recepción provisionales.
- Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la Junta de Fideicomiso.
- Convocar a la primera Asamblea de Inversionistas.

Fase III:

- Disponer al Operador Hotelero y al Operador de los Locales el inicio de operaciones y administración del Hotel y Galería Comercial dirigida al público en general.
- Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el Hotel y sus equipos.
- Recibir en propiedad del Fideicomiso todos los flujos de operación que se generen de la operación y administración del Hotel, así como por los contratos de concesión suscritos.

- Recibir mensualmente reportes de los Operadores sobre el desarrollo de las actividades.
- Reconocer y otorgar a favor de los inversionistas los beneficios colaterales.
- Ejecutar decisiones que adopte el Directorio en cuanto a resultados anuales derivados de la operación, así como el destino de remanentes.
- Actuar como agente pagador de la presente titularización en la repartición de resultados anuales o remanentes entre los inversionistas.
- Ejecutar las decisiones que adopte la Asamblea y el Directorio.
- En caso de incumplimiento del operador, del calificador de riesgo, o del auditor externo, la asamblea puede resolver su reemplazo en cuyo caso la Fiduciaria procederá a la suscripción de la documentación correspondiente.
- Preparar información y ponerla a disposición de los inversionistas, la Superintendencia de Compañías y de las Bolsas de Valores.
- Realizar todos los actos y suscribir los contratos necesarios para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

Derechos y obligaciones de los Inversionistas

Son derechos de los inversionistas:

- Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores.
- Comparecer a las Asambleas.
- Elegir y ser elegido como miembro del Directorio y del Comité de Vigilancia.
- Los demás derechos establecidos en el Reglamento de Gestión, en los valores y en la legislación aplicable.

Los inversionistas están obligados a someterse a las disposiciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Derechos y obligaciones del Originador o Constituyente

Son derechos del originador o constituyente:

- Recibir el pago por la compra de las acciones de la compañía Katysier S.A..
- Recibir el reembolso o restitución, según corresponda del capital preoperativo y los activos monetarios remanentes o designar a quien ha de recibirlo en forma expresa y por escrito.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Las obligaciones del originador o constituyente son:

- Cumplir con las obligaciones asumidas frente al Fideicomiso en virtud del contrato de venta de las acciones de la compañía Katysier S.A..
- Si los costos de construcción y equipamiento totales superan al presupuesto total, el Originador deberá aportar al Fideicomiso los recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir dicho incremento hasta un máximo de dos veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto total.

- Proveer a la Fiduciaria de toda documentación e información adicional que sea necesaria a efectos de cumplir el objeto del presente Fideicomiso durante las fases I y II.
- Proveer de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información necesaria durante la fase I.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en los Valores y en la legislación aplicable.

Derechos y obligaciones de la Fiduciaria

Son derechos de la fiduciaria:

- Cobrar los honorarios correspondientes.
- En caso de incumplimiento del fiscalizador a su sola discreción resolver la terminación del contrato de servicio y su reemplazo correspondiente.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Las obligaciones de la Fiduciaria son las siguientes:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos a la fecha de la constitución del Fideicomiso y aquellos que se incorporen a futuro.
- Ejecutar los mecanismos de garantía de acuerdo a los términos y condiciones estipulados.
- Actuar como agente pagador de la titularización.
- Actuar como representante legal del Fideicomiso.
- Exigir al originador y a los inversionistas el cumplimiento de sus obligaciones.
- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiducia y de los otros negocios fiduciarios.
- Distribuir entre los inversionistas en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean autorizados por el Directorio.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso durante las fases I y II.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable a procesos de titularización.
- Proporcionar información y entregar rendición de cuentas al Originador, a la Asamblea y a los Inversionistas en los medios, términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el prospecto, en los Valores y en la legislación aplicable.

En septiembre 17 de 2008 la Fiduciaria como representante legal del Fideicomiso firmó el contrato de Operación Hotelera con la Operadora Internacional Hotelera S. A. - OPERINTER quien a partir de dicha fecha asumió la calidad de operadora del hotel, con una duración de 10 años contados a partir de la fecha de la preoperación del hotel, pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por períodos de cinco años previo acuerdo entre las partes.

El contrato de operación de los locales fue firmado el 8 de septiembre de 2008 con Inmobiliaria del Sol S.A. (Mobilsol), tiene una duración de 10 años pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por un período igual al inicialmente pactado.

Con fecha 19 de diciembre de 2017 la Asamblea de Inversionistas formalizó la terminación del contrato con el operador comercial, operación que ahora se encuentra a cargo de Operadora Internacional Hotelera S.A. – OPERINTER, sin remuneración adicional mientras no se suscriba el nuevo contrato de servicios incluyendo los servicios de galería.

4. Declaración de cumplimiento con la NIIF

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 serán aprobados por la Asamblea de los Inversionistas luego de la emisión del informe de auditoria de acuerdo a lo dispuesto en el contrato de constitución del Fideicomiso, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo a lo mencionado por la administración del Fideicomiso se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

5. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero 2017 y relevantes para el Fideicomiso

A partir del 1ero. de enero 2017 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7) *(1)*
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12) *(1)*
- Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) *(1)*

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2017 y que han tenido efecto en los estados financieros del Fideicomiso fue como sigue:

- *Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)*

En el documento "Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)" se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los que proceden de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación. Los cambios sobre los que se debe informar son los siguientes:

- cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- cambios en los valores razonables; y
- otros cambios.

Cuando una entidad revela esta conciliación, proporcionará información suficiente que les permita a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores. En la nota 30 se proporciona la información requerida por esta modificación a la NIC 7.

- *Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)*

En este documento, se establece en qué circunstancias los activos financieros que se miden a valor razonable, pero cuya base fiscal es su costo original, dan lugar a diferencias temporarias que conllevan el reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Debido a la legislación fiscal ecuatoriana toda pérdida no realizada por activos financieros medidos al valor razonable generan un activo por impuesto diferido que deberá ser cancelado al momento de su liquidación o venta.

Por su parte, la estimación de la ganancia fiscal futura probable podría incluir la recuperación de algunos de los activos de una entidad por un importe superior a su importe en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad logre esto.

- *Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12).*

Las mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 incluyen enmiendas que abordan el alcance de la NIIF 12. Estas modificaciones aclaran que, a excepción de los requisitos para revelar información financiera resumida, los requisitos de la NIIF 12 se aplican a participaciones en otras entidades dentro del alcance de NIIF 5.

Estas modificaciones a las NIIF que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2017 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición del Fideicomiso.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables del Fideicomiso para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que el Fideicomiso no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9).
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4).
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- NIIF 16 Arrendamientos.
- NIIF 17 Contratos de seguros *(1)*.
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) *(1)*.
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) *(1)*
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas *(1)*
- CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28). *(1)*

- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12).
- Annual Improvements to IFRS® Standards 2015–2017 Cycle (2).

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.

(2) A la fecha de la fecha de autorización de los presentes estados financieros para su publicación, no existía una traducción al español oficial de este documento

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en el Fideicomiso pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *NIIF 9 Instrumentos financieros*

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. A pesar de que el IASB siempre había pensado que la NIIF 9 reemplazaría a la NIC 39 en su totalidad, en respuesta a las solicitudes de las partes interesadas de que la contabilidad de los instrumentos financieros debía mejorarse rápidamente, el IASB dividió su proyecto en sustitución de la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el IASB finalizó cada fase, emitió capítulos de la NIIF 9 que reemplazaron los requisitos correspondientes de la NIC 39.

Finalmente, en julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral –en lugar de incluirlas en resultados– de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros –distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados– basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y

- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

Se debe destacar que:

- los requisitos de la NIIF 9 sobre el riesgo de crédito propio en relación con pasivos financieros pueden aplicarse anticipadamente sin que se aplique ninguna otra parte de la NIIF 9; y
- una entidad que aplica la NIIF 9 puede elegir (como opción de política contable) continuar aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura en la NIC 39 para todas las relaciones de cobertura.

- *Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9)*

El documento "Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9)" fue aprobado por el IASB en octubre de 2017. Por medio de este documento, se añadieron algunos párrafos a la NIIF 9, y se modificaron otros . Una entidad aplicará estos requerimientos a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Al aplicar los requerimientos incorporados por esta modificación a la NIIF 9, ciertos activos financieros en particular –aquellos que incluyan características de cancelación anticipada que puedan resultar en una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato– serán susceptibles de ser medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en el otro resultado integral, en lugar de a valor razonable con cambios en resultados.

- *NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
3) determinar el precio de la transacción;
4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y

5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

El 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 15 clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios. Las clarificaciones de este documento se refieren a los siguientes aspectos:

- identificación de una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinación de si una empresa es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para que el bien o servicio sea proporcionado); y,
- determinación de si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15. Las modificaciones tienen la misma fecha de aplicación obligatoria que la Norma (1 de enero de 2018).

- *NIIF 16 Arrendamientos*

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es la consideración de todos los contratos de arrendamientos (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
  - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento; y

- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - reconocerá el gasto por amortización del activo; y
  - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

- *CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias*

La CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

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. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

- *Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40)*

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40)". Una entidad aplicará dichas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones para un período anterior, deberá revelar ese hecho.

De acuerdo con esta modificación a la NIC 40, una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay un "cambio de uso". Un "cambio de uso" ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. La modificación incorpora a la NIC 40 ejemplos de evidencias de cambios de uso.

Una entidad aplicará las modificaciones a los "cambios de uso" que se produzcan en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad reevaluará la clasificación de los bienes que se mantengan en esa fecha y, si procede, reclasificará la propiedad aplicando la NIC

40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

- *Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12)*

Estas modificaciones incluyen:

- Eliminación de las exenciones a corto plazo para los que adoptan por primera vez; se eliminan algunas exenciones a corto plazo y los párrafos relacionados con la fecha de vigencia de la NIIF 1 porque estas exenciones ya no son aplicables.
- Medición de una asociada o negocio conjunta a valor razonable: se aclara que las entidades que pueden optar por medir las inversiones en negocios conjuntos y asociadas a valor razonable con cambios en resultados harán esta elección por separado, para cada asociada o negocio conjunto

- *Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle*

Este documento establece modificaciones a distintas Normas NIIF. Las "mejoras anuales" proporcionan un mecanismo para tratar eficientemente una colección de modificaciones menores a las Normas NIIF.

Una entidad aplicará cada una de las modificaciones para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Este documento introduce modificaciones de acuerdo con la siguiente tabla:

Norma	Tema de la modificación
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Participaciones previamente mantenidas en una operación conjunta.
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	
NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos realizados sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (a).
NIC 23 Costos por Préstamos	Costos de préstamos susceptibles de capitalización.

(a)Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias resultaron en modificaciones a los Fundamentos de las Conclusiones sobre la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación. Estas enmiendas se establecen en la misma sección de este documento que las enmiendas a la NIC 12.

La administración del Fideicomiso adoptará las nuevas normas y modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas según corresponda. El Fideicomiso se encuentra analizando los efectos y el alcance de las nuevas normas contables que serán de aplicación obligatoria a

partir del 1 de enero de 2018, para lo cual su administración está definiendo los juicios significativos y métodos que utilizará para la transición y aplicación de dichas normas, debido a su complejidad hasta el momento no ha definido el impacto futuro dentro de sus estados financieros derivados de su adopción.

6. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo al estudio actuarial practicado por un perito independiente.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros del Fideicomiso y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es la moneda funcional.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- *Vida útil y valor residual de las propiedades y equipo y de propiedades de inversión*

La determinación del valor residual y de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo y maquinaria.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de la propiedad y equipos.

- *Pérdidas por deterioro de activos no financieros*

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, el Fideicomiso primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

- *Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados*

La estimación de la Administración para el cálculo de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD), se basa en un número de supuestos críticos tales

como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de la OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos (el análisis se proporciona en la nota 24).

- *Inventarios*

La Administración del Fideicomiso estima los valores netos realizables de los inventarios tomando en consideración la evidencia más confiable que está disponible a la fecha de reporte y considerando la alta rotación del mayor porcentaje de los mismos debido a las características propias del inventario. La futura realización de estos inventarios puede verse afectada por cambios de precios de los insumos en el mercado que pueden reducir los precios de venta de los servicios o productos.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que el Fideicomiso siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por actividades ordinarias

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

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

i) Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación

del servicio al final del periodo sobre el que se informa y provienen principalmente de la venta de alojamiento en sus 110 habitaciones disponibles, por la venta de servicios hoteleros y de eventos realizados en sus instalaciones.

ii) *Venta de bienes*

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere a los clientes el riesgo y los beneficios significativos de la propiedad de los productos vendidos. Los riesgos y beneficios significativos por lo general se consideran transferidos al comprador cuando el cliente ha tomado la propiedad indisputable de los productos.

iii) *Concesión de locales*

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

iv) *Ingresos por 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.

f) Costos de venta

Los costos de venta representan el costo de producir los alimentos y servicios de hospedaje y eventos del hotel, que incluyen los costos de la materia prima y la mano de obra por el servicio prestado o el producto vendido.

g) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los periodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

h) Propiedades y equipos

Son reconocidos como propiedades y equipos aquellos bienes que se usan en la prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

Terrenos

Todos los terrenos se encuentran registradas a su costo histórico, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Debido a que no se puede determinar una vida útil finita del terreno, los montos registrados relacionados no se deprecian.

Edificios y equipos

Los edificios y equipos (incluyendo accesorios y mobiliario) se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración del Fideicomiso. Estos activos se miden al costo menos depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta considerando el costo menos el valor residual estimado de las propiedades y equipos. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Las vidas útiles estimadas son:

Clase de activo	Vida útil en años	Porcentaje de valor residual
Edificio	80	20%
Instalaciones	10	
Muebles y enseres	10	
Equipos hoteleros	10	
Equipos de computación y telecomunicación	3	

En el año 2016 la administración del Fideicomiso revisó las expectativas actuales de vida útil de sus activos las cuales no difieren de las estimaciones realizadas originalmente por lo que no ha cambiado la estimación de la vida útil, excepto por la vida útil del edificio que fue modificada de 60 a 80 años tal como se detalla en la nota 18.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del Fideicomiso (véase nota 4-k).

Una partida del rubro propiedades y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de la propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos u otros gastos", según corresponda.

i) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por el Fideicomiso para ser rentados a terceros y no para ser utilizados en el curso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión con registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

En el año 2016 la administración del Fideicomiso revisó las expectativas actuales de vida útil de sus propiedades de inversión, estimando un cambio en la vida útil del edificio que fue modificada de 60 a 80 años tal como se detalla en la nota 19.

j) Activos intangibles

El Fideicomiso registra sus activos intangibles de acuerdo al modelo del costo. Los activos intangibles se han definido como de vida útil definida y se presentan al costo de adquisición, neto de amortización.

Los factores que se consideran para la estimación de la vida útil son, entre otros, los siguientes:

- Limitaciones legales, regulatorias o contractuales.
- Vida predecible del negocio o industria.
- Factores económicos (obsolescencia de productos, cambios en la demanda).
- Cambios tecnológicos que afecten la capacidad para generar beneficios.

La vida útil ha sido estimada en 5 años y puede requerir modificaciones durante el tiempo debido a cambios en estimaciones como resultado de cambios en supuestos acerca de los factores antes mencionados.

k) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, el Fideicomiso a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de

uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por el Fideicomiso, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

l) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos

sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Clasificación y medición posterior de los activos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y des-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de los instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) *Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento*

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si el Fideicomiso tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. El Fideicomiso tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

ii) *Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se presentan neto de la provisión para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos reportados sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas del Fideicomiso. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas por cobrar comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración del Fideicomiso ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

iii) *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros del Fideicomiso representan obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, para los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante debido a que son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, el Fideicomiso evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, el Fideicomiso evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si el Fideicomiso determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

m) Inventarios

Los inventarios se registran al costo o valor neto de realización, el menor. El costo incluye todos los gastos directamente atribuibles al proceso de producción, al igual que las porciones adecuadas de los gastos fijos de servicio relacionados, con base en la capacidad operativa normal. Los costos de artículos intercambiables ordinariamente se asignan utilizando la fórmula de costo promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de negocios menos cualquier gasto de venta aplicable.

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no ha constituido provisión por valor neto de realización de los inventarios.

n) Impuesto a la renta

El Fideicomiso registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido

y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

o) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte del Fideicomiso y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente solo si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos al Fideicomiso que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

p) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

El Fideicomiso otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, el Fideicomiso reconoce a favor de sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se contabiliza al gasto en el periodo en el cual se devenga.

Gratificación por beneficios sociales

El Fideicomiso reconoce el gasto por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones legales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- *Décimo tercer sueldo.* - O bono navideño, es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.

- *Décimo cuarto sueldo.* - O bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo115 del Código del Trabajo. Consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.

- *Fondo de reserva.* - Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.

- *Aporte patronal al IESS.* - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

Vacaciones de personal

El Fideicomiso reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un periodo ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en el Fideicomiso, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Beneficios Post - empleo y por terminación

El Fideicomiso proporciona beneficios posteriores al empleo mediante planes de beneficios definidos establecidos de acuerdo a las leyes laborales del Ecuador. La obligación legal de los beneficios permanece con el Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

En los planes de prestación definida del Fideicomiso, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia a factores como: índice de expectativa de vida, el tiempo de servicio del empleado y el salario, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado entre veinte o veinticinco años o más años dentro del Fideicomiso de manera continuada o ininterrumpida, de conformidad con las disposiciones del Código de Trabajo.

Además, el Código del Trabajo también establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el Fideicomiso bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

El pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio reconocido en el estado de situación financiera es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de reporte sin considerar el valor razonable de los activos del plan, ya que el Fideicomiso no mantiene activos relacionados con el plan existente.

La administración del Fideicomiso estima la OBD anualmente con la ayuda de actuarios independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento a partir del 1 de enero de 2016 y conforme a lo establecido en las Modificaciones a la NIC 19, se determinan al cierre del año con referencia a la tasa de rendimiento para los bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos, debido a que la moneda y el plazo de los bonos empresariales son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo que mantiene el Fideicomiso.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en el patrimonio - otro resultado integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. El efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye dentro de los gastos financieros.

Beneficios por terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión del Fideicomiso de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que el Fideicomiso paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

El Fideicomiso reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

q) Aportes Fiduciarios, reservas y distribución de dividendos

Los aportes fiduciarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016 están constituidos por el aporte en efectivo del constituyente por US$858.525; y, el aporte de los inversionistas por la colocación a través de la Bolsa de Valores del Ecuador de 4.000 Valores de titularización de participación (VTP's) a un valor nominal de US$5.000 cada uno. Cada inversionista es poseedor del derecho a una alícuota en el patrimonio autónomo, a prorrata de su inversión (VTP), con lo cual participan de los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Otro Resultado Integral – Por Remediciones del pasivo por beneficios definidos

Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos (véase nota 24).

Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen en "otras cuentas por pagar" cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general de inversionistas, previo a la fecha de reporte.

r) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente líquidas (no mayores a 90 días plazo).

En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en caja y bancos es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Fideicomiso como es el servicio hotelero y la concesión de locales, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

s) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

El Fideicomiso clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación del Fideicomiso;
ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación del fideicomiso;
ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
iv) el Fideicomiso no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso del Fideicomiso se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

t) **Estado del resultado integral**

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

7. Riesgos de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

El Fideicomiso está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la Nota 8. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos del Fideicomiso se coordina con el Directorio y la Junta de Fideicomiso, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo del Fideicomiso a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Las inversiones se gestionan para generar retornos duraderos.

El Fideicomiso no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante.

b) Análisis del 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 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.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con el Fideicomiso. El Fideicomiso está expuesto a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar cuentas por cobrar a clientes y colocar depósitos en instituciones financieras. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte del Fideicomiso se limita al monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	613.088	1.102.333
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	2.819.479	2.565.805
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	1.430.069	731.735

El Fideicomiso monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartes como compañías relacionadas y empleados, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política del Fideicomiso es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración del Fideicomiso considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

El Fideicomiso mantiene ciertas cuentas por cobrar comerciales que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran irrecuperables, así un 68% del saldo de la cartera al 2017 se encuentra vencida (42% del saldo de la cartera se encuentra vencida en el año 2016). El análisis de la antigüedad de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue como sigue:

Tiempo de vencimiento	2017	2016
Menos de tres meses	185.518	118.428
De tres meses a menos de seis meses	225.363	30.814
De seis meses a menos de nueve meses	116.001	7.284
De nueve meses a menos de 12 meses	87.852	17.046
Más de un año	129.547	86.511
	744.281	**260.083**

En relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el Fideicomiso no está expuesto a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar están conformadas por saldos pendientes de 358 clientes en el año 2017 (225 clientes en el año 2016) lo que representa una diversificación del riesgo. Con base en la información histórica acerca de las tasas de mora de clientes y las condiciones del mercado, el

Operador Hotelero y de locales comerciales considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

El riesgo crediticio para efectivo y equivalentes de efectivo se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras de reputación con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	2017	2016
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional (1)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción (1)	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico (1)	AAA-	AAA-
Banco del Austro (2)	AA-	AA-

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Ratings.
(2) Class International Ratings.

d) Análisis del 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 Operador 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.

El Fideicomiso considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos del Fideicomiso mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar exceden los requerimientos de flujo de efectivo actuales.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos financieros no derivados del Fideicomiso tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2017		
	Hasta tres meses	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.052.697	1.052.697
Costos provisionados	11.818	11.817
Beneficios laborales a corto plazo	413.022	413.022
Pasivos por impuestos corrientes	206.761	206.761
	1.684.298	**1.684.297**

2016		
	Hasta tres meses	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	949.497	949.497
Costos provisionados	30.525	30.525
Beneficios laborales a corto plazo	365.724	365.724
Pasivos por impuestos corrientes	269.151	269.151
	1.614.897	**1.614.897**

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos productivos del Fideicomiso.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para transformar el producto terminado.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos del Fideicomiso.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

El Fideicomiso tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de su Contraloría Regional, basados en sistemas de reportes internos y externos.

8. Instrumentos Financieros

Instrumentos financieros por categoría

Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros eran los mismos que los registrados contablemente; un detalle por tipo y antigüedad de los instrumentos financieros por categoría fueron como sigue:

Al 31 de diciembre de 2017	Activos financieros al valor razonable	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	613.088			613.088
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		2.819.479		2.819.479
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			1.430.069	1.430.069
Total	**613.088**	**2.819.479**	**1.430.069**	**4.862.636**
Pasivo según estado de situación financiera:				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			1.052.697	1.052.697
Costos provisionados			11.818	11.818
Beneficios laborales a corto plazo			413.022	413.022
Pasivos por impuestos corrientes			206.761	206.761
Total			**1.684.298**	**1.684.298**

Al 31 de diciembre de 2016	Activos financieros al valor razonable	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.102.333			1.102.333
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		2.565.805		2.565.805
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			731.735	731.735
Total	**1.102.333**	**2.565.805**	**731.735**	**4.399.873**
Pasivo según estado de situación financiera:				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			949.497	949.497
Costos provisionados			30.525	30.525
Beneficios laborales a corto plazo			365.724	365.724
Pasivos por impuestos corrientes			269.151	269.151
Total			**1.614.897**	**1.614.897**

Mediciones a Valor razonable de los instrumentos financieros

El Fideicomiso mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. El Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
c) Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Valor razonable de activos no financieros

El Fideicomiso no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

9. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital del Fideicomiso son:

- garantizar la habilidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha y cumplir con el objetivo dispuesto en el contrato de constitución, y las disposiciones legales vigentes.
- proporcionar un retorno adecuado a los inversionistas.

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus servicios y productos de manera conmensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo del Fideicomiso en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

El Fideicomiso determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente, mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2017	2016
Total de recursos ajenos (1)	1.052.697	949.497
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(613.088)	(1.102.333)
Deuda neta	439.609	(152.836)
Total de patrimonio neto	18.795.102	18.579.640
Capital total (2)	19.234.711	18.426.804
Ratio de apalancamiento (3)	**2%**	**(1%)**

(1) Comprenden los pasivos con instituciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

10. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Operación hotelera:		
Ingresos por alojamiento	2.969.659	2.943.720
Ingresos por alimentos	1.717.872	1.383.251
Ingresos por licores y cigarrillos	175.034	125.272
Ingresos por otros servicios al huésped (1)	14.730	10.342
Ingresos por actividades conexas (2)	76.546	74.110
	4.953.841	4.536.695
Operación comercial:		
Ingresos por valor mensual de concesión	1.300.482	1.246.574
Ingresos por valor inicial de concesión (3)	36.191	30.605
Ingresos por alícuotas	230.621	228.855
Ingresos por parqueos	69.456	64.076
Ingresos por alquiler	2.525	2.847
	1.639.275	1.572.957
Total	**6.593.116**	**6.109.652**

(1) Incluye conceptos varios por atenciones a huéspedes
(2) Incluye conceptos como: telecomunicaciones, lavandería, alquiler de equipos audiovisuales, entre otros.
(3) Corresponde a la porción devengada del ingreso por arrendamiento en función de los contratos suscritos de concesión de locales comerciales.

11. Costo de ventas y de prestación de servicios

El detalle de la composición de los costos de ventas y de prestación de servicios, por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Alimentos	669.118	545.746
Licores y cigarrillos	51.757	38.689
Suministros aseo y papelería	68.329	60.987
Suministros huéspedes	82.609	78.756
Costo de personal (1)	646.833	636.284
Total	**1.518.646**	**1.360.462**

(1) Comprende el costo de mano de obra directa en la atención de huéspedes y clientes en los servicios hoteleros.

12. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por su naturaleza de los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Gastos administrativos:		
Gastos de personal	854.967	793.838
Honorarios y asesorías	52.571	44.565
Seguros	161.328	111.733
Seguridad privada	82.353	93.158
Servicios básicos	326.235	326.493
Suministros y mantenimiento	249.921	232.163
Impuestos y contribuciones	121.715	169.393
Depreciaciones	352.761	331.500
Regalías	350.013	322.095
Gasto por cuentas incobrables	55.107	79.990
Otros gastos	165.025	250.832
Total	**2.771.996**	**2.755.760**

	2017	2016
Gasto de venta:		
Gastos de personal	128.425	72.380
Servicios	181.875	192.686
Regalías	250.586	228.820
Arrendamientos	79.107	63.917
Transporte huéspedes	45.646	58.226
Otros gastos de venta	132.784	100.484
Total	**818.423**	**716.513**

13. Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Caja	17.081	62.994
Instituciones financieras (1):		
Banco del Austro	54.684	8.657
Banco del Pichincha	198.082	28.068
Banco Internacional	17.184	412.828
Produbanco	125.999	487.805
	395.949	937.358
Certificados de depósito a plazo fijo (2)	200.058	101.981
Total	**613.088**	**1.102.333**

(1) El Fideicomiso mantiene sus cuentas bancarias en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(2) Un resumen de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento que califican como equivalentes de efectivo y que poseía el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017				
Institución	**Capital**	**Interés**	**Total**	**Interés anual**	**Vencimiento**
Banco Internacional	200.000	58	200.058	3,5%	29/1/2018
Total	**200.000**	**58**	**200.058**		

	2016				
Institución	Capital	Interés	Total	Interés anual	Vencimiento
Banco Internacional	100.000	1.981	101.981	4,6%	18/01/2017
Total	**100.000**	**1.981**	**101.981**		

14. Activos financieros mantenidos al vencimiento

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el rubro de activos financieros mantenidos al vencimiento se encuentra conformado por inversiones en depósitos y certificados a plazo según el siguiente detalle:

	2017					
Fecha de emisión	Institución financiera	Tasa	Plazo en días	Capital	Interés	Saldo
19/06/2017	Banco Pichincha	5,75%	273	350.000	10.901	360.901
08/06/2017	Banco Pichincha	6,00%	273	850.000	29.829	879.829
31/10/2017	Banco Internacional	5,25%	181	350.000	3.114	353.114
31/08/2017	Banco Internacional	5,80%	210	550.000	10.899	560.899
22/05/2017	Banco del Pacífico	5,00%	323	250.000	7.778	257.778
22/06/2017	Banco del Pacífico	5,15%	292	100.000	2.761	102.761
27/09/2017	Banco Internacional	5,45%	198	100.000	1.453	101.453
18/08/2017	Banco Internacional	5,35%	237	100.000	2.021	102.021
10/11/2017	Banco del Pichincha	5,00%	180	100.000	722	100.722
Total				**2.750.000**	**69.479**	**2.819.479**

	2016					
Fecha de emisión	Institución financiera	Tasa	Plazo en días	Capital	Interés	Saldo
12/01/2016	Banco del Pacífico	8,00%	365	213.116	16.535	229.651
02/12/2016	Banco del Pacífico	4,50%	129	120.000	429	120.429
19/05/2016	Banco Internacional	7,50%	365	300.000	13.932	313.932
16/09/2016	Banco Internacional	6,10%	200	100.000	1.772	101.772
19/10/2016	Banco Internacional	5,60%	180	350.000	3.920	353.920
20/12/2016	Banco Internacional	4,25%	251	300.000	384	300.384
09/05/2016	Banco Internacional	7,10%	337	180.000	8.263	188.263
19/10/2016	Banco Internacional	5,25%	173	100.000	1.050	101.050
18/05/2016	Produbanco	7,75%	365	180.000	8.676	188.676
28/07/2016	Produbanco	7,00%	263	200.000	5.984	205.984
15/09/2016	Produbanco	6,50%	200	100.000	1.905	101.905
14/07/2016	Produbanco	7,00%	265	150.000	4.891	154.891
24/08/2016	Produbanco	7,00%	229	200.000	4.948	204.948
Total				**2.493.116**	**72.689**	**2.565.805**

El Fideicomiso constituye inversiones en depósitos y certificados a plazo en diferentes instituciones financieras del país con el propósito de resguardar el flujo necesario para el pago de dividendos a los beneficiarios en el mes de abril de cada año.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el valor razonable de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que su recuperación es fundamentalmente al corto plazo.

15. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Huéspedes (1)	22.918	26.049
Clientes hotel (2)	764.416	382.851
Clientes galería a corto plazo (3)	302.681	216.687
	1.090.015	625.587
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a proveedores	39.733	1.673
Anticipo de dividendos (4)	330.000	
Otros	26.505	101.954
	396.238	103.627
Impuestos anticipados	13.163	17.486
Provisión por deterioro en cuentas por cobrar (5)	(69.347)	(14.965)
Total	**1.430.069**	**731.735**

(1) Corresponde a los consumos por los servicios entregados y no facturados, a huéspedes que todavía se encuentran en las instalaciones del hotel y están siendo beneficiados de los servicios; dichos valores son facturados y traspasados a la cuenta por cobrar de cada cliente cuando los huéspedes realizan su check-out.

(2) El Fideicomiso en los años 2017 y 2016, ha realizado sus ventas de servicios hoteleros en un 43% y 45% respectivamente, a través de crédito directo, siendo el plazo otorgado de hasta 30 días, y con tarjeta de crédito por lo que los valores razonables de las cuentas por cobrar comerciales son similares al valor consignado en los registros contables que son iguales al de su facturación.

Estas cuentas por cobrar no tienen una concentración ya que su riesgo se encuentra diversificado entre aproximadamente 358 clientes activos en el 2017 (225 clientes activos en el 2016).

(3) Corresponde a los valores de cobro por la concesión de uso de 37 locales comerciales, los cuales incluyen valores iniciales y mensuales de concesión.

(4) Mediante acta de Asamblea del 28 de abril de 2017, se aprobó entregar a los inversionistas un anticipo de US$330.000 sobre las utilidades del periodo 2018, monto al que se les realizó la retención del 22% conforme las disposiciones tributarias vigentes.

(5) Considerando el comportamiento de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, el Fideicomiso ha estimado que existe un riesgo bajo de recuperación de sus cuentas por cobrar, y ha establecido provisión para cuentas individuales que considera con riesgo en función a un estimado de recupero dependiendo la antigüedad de cada saldo, y por el costo del dinero en el tiempo de cartera vencida a la fecha de corte. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar, es como sigue:

	2017	2016
Saldo al inicio del periodo	14.965	6.536
Incremento de la provisión	55.107	85.934
Disminución de la provisión (i)	(725)	(77.505)
Saldo al final del periodo	**69.347**	**14.965**

(i) El Fideicomiso durante los años 2017 y 2016 ha procedido a la baja de cuentas por cobrar por un total de US$725 y US$77.505, respectivamente, que corresponden principalmente a cartera del área comercial con una antigüedad superior a dos años que ha sido considerada como irrecuperable por la administración.

16. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

El Fideicomiso realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se efectúan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 20):		
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter (1)	54.776	49.219
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol (2)	1.557	
Total	**56.333**	**49.219**
Dividendos por pagar (nota 20)	597.994	474.269
Total	**597.994**	**474.269**

(1) Corresponden a saldos pendientes de pago por los gastos pagados por la remuneración por operación del hotel y franquicia, por honorarios que ascendieron a US$578.953 en el 2017 (US$441.270 en el año 2016).

Asimismo, existieron ingresos obtenidos con dichas relacionadas por concepto de hospedajes y publicidad, y cuyo detalle fue como sigue en los años 2017 y 2016:

	2017	2016
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	3.620	10.565
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	680	1.473
Total	**4.300**	**12.038**

(2) Adicionalmente, existen valores pagados durante el año a Inmobiliaria del Sol S. A. por la remuneración por la administración de los locales concesionados (véase nota 29). Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 se generaron gastos por US$21.645 (US$24.731 en el año 2016).

Transacciones con personal clave del Fideicomiso

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso ha generado gastos por sueldo, comisiones y bonos a personal clave de acuerdo al siguiente detalle:

	2017	2016
Beneficios a corto plazo	84.298	82.417
Beneficios definidos por jubilación patronal y desahucio	2.287	6.300
Total	**86.585**	**88.717**

El Fideicomiso considera como personal clave al Apoderado Especial del Fideicomiso. Adicionalmente, el personal clave del Fideicomiso, no ha realizado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 transacciones no habituales o relevantes que deban ser reportadas.

17. Inventario

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el detalle de inventarios es como sigue:

	2017	2016
Alimentos	34.063	32.438
Licores y cigarrillos	15.720	13.515
Suministros huéspedes	42.659	24.140
Suministros de aseo y papelería	8.204	6.459
Suministros de mantenimiento	3.177	1.608
Total	**103.823**	**78.160**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los inventarios del Fideicomiso no tienen ningún gravamen, ni se encuentran pignorados.

18. Propiedades y equipos, neto

El movimiento de las propiedades y equipos, neto al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	2017			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Activaciones	Saldo al final del año
Terreno	1.730.605			1.730.605
Construcciones en curso		53.322	(52.322)	1.000
Edificios	8.261.129	18.679		8.279.808
Instalaciones	245.045			245.045
Maquinaria y equipos	356.606	65.407		422.013
Muebles y enseres	1.116.931	8.220	16.290	1.141.441
Equipos de computación y comunicación	243.116	25.017		268.133
Equipos de hoteles y restaurantes	270.344			270.344
Total costo	**12.223.776**	**170.645**	**(36.032)**	**12.358.389**
Menos:				
Depreciación acumulada	(1.564.943)	(306.226)		(1.871.169)
Total propiedad y equipo, neto	**10.658.833**	**(135.581)**	**(36.032)**	**10.487.220**

	2016					
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Activaciones	Ventas y/o Bajas	Reclasificación al gasto	Saldo al final del año
Terreno	1.730.605					1.730.605
Construcciones en curso	51.468	84.969	(122.275)		(14.162)	0
Edificios	8.124.475	66.110	95.288	(32.937)	8.193	8.261.129
Instalaciones	245.045					245.045
Maquinaria y equipos	203.217	145.906	19.883	(12.400)		356.606
Muebles y enseres	1.082.733	45.010		(10.812)		1.116.931
Equipos de computación y comunicación	219.132	20.507	7.104	(3.627)		243.116
Equipos de hoteles y restaurantes	278.041			(7.697)		270.344
Total costo	**11.934.716**	**362.502**		**(67.473)**	**(5.969)**	**12.223.776**
Menos:						
Depreciación acumulada	(1.298.080)	(286.786)		19.826	97	(1.564.943)
Total propiedad y equipo, neto	**10.636.636**	**75.716**		**(47.647)**	**(5.872)**	**10.658.833**

El Fideicomiso realizó un avalúo técnico elaborado por un perito independiente por la valuación del bien inmueble, cuya fecha de tasación fue el 1 de enero de 2016 y mediante el cual se establece una vida útil de 80 años y un valor residual del 20%

en los edificios. Basados en este reporte, la Administración del Fideicomiso tomó como referencia esta nueva medición para estimar la vida útil de su edificio para el año 2017 y 2016.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de propiedades y equipos se registra dentro de los gastos de administración.

19. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las propiedades de inversión incluyen 1.787 metros cuadrados de terreno y 3.070 metros cuadrados de construcción, donde funcionan 37 locales, respectivamente, concesionados a cinco años plazo (véase un detalle de los contratos existentes en la nota 29).

El movimiento de las propiedades de inversión, neto por el año terminado al 31 de diciembre 2017 y 2016, fue como sigue:

2017

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Activaciones	Saldo al final del año
Terreno	902.695			902.695
Edificios	4.631.471	5.485	36.032	4.672.988
Total costo	**5.534.166**	**5.485**	**36.032**	**5.575.683**
Depreciación acumulada	(301.635)	(46.536)		(348.171)
Total propiedades de inversión, neto	**5.232.531**	**(41.051)**	**36.032**	**5.227.512**

2016

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificación a propiedades y equipos	Reclasificación a gastos	Saldo al final del año
Terreno	902.695				902.695
Edificios	4.597.414	78.731	(26.383)	(18.291)	4.631.471
Total costo	**5.500.109**	**78.731**	**(26.383)**	**(18.291)**	**5.534.166**
Depreciación acumulada	(256.920)	(44.715)			(301.635)
Total propiedades de inversión, neto	**5.243.189**	**34.016**	**(26.383)**	**(18.291)**	**5.232.531**

El Fideicomiso realizó un avalúo técnico elaborado por un perito independiente por la valuación del bien inmueble, cuya fecha de tasación fue el 1 de enero de 2016 y mediante el cual se establece una vida útil de 80 años y un valor residual del 20% en los edificios. Basados en este reporte, la Administración del Fideicomiso tomó

como referencia esta nueva medición para estimar la vida útil de su edificio para el año 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 una comparación del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo al avalúo practicado por un perito independiente frente al valor en libros, es como sigue:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Terreno	902.695	1.591.484	902.695	1.591.484
Edificios, neto	4.329.836	9.361.604	4.340.494	9.361.604
Total	**5.232.531**	**10.953.088**	**5.243.189**	**10.953.088**

20. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detallaban como sigue:

	2017	2016
Acreedores comerciales (1):		
Compañías relacionadas (nota 16)	56.333	49.219
Cristhian Alcívar		9.494
Finochi S.A.		9.363
Martha Olivares		8.431
Avícola Fernández S.A.	6.870	5.916
Holger Valencia		2.708
Andrés Triviño		82.465
Bioalimentos Cia. Ltda.	5.161	1.269
Chubb Seguros		7.960
Salgraf Cia. Ltda.	17.656	
Ana Pilco Balla	15.599	
Pronaca S.A.	12.338	
Otros	172.339	157.584
	286.296	334.409
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar (2)	597.994	474.269
Anticipos de clientes	110.386	84.356
Otras cuentas por pagar	58.021	56.463
	766.401	615.088
Total	**1.052.697**	**949.497**

(1) El Fideicomiso considera que los valores razonables de los acreedores comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan al Fideicomiso un plazo de pago de hasta 30 días por lo que las operaciones no incluyen financiamiento.

(2) Los saldos por dividendos por pagar corresponden a los valores pendientes de pago a los beneficiarios (inversionistas) por la repartición de beneficios de años anteriores a los beneficiarios del Fideicomiso, que están disponibles y no han sido retirados por los mismos.

21. Beneficios laborales a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un detalle de los pasivos por beneficios laborales a corto plazo, fue como sigue:

	2017	2016
Sueldos por pagar y beneficios sociales (1)	103.913	97.056
Aportes por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	27.928	27.990
Participación de trabajadores en las utilidades (2)	281.181	240.678
Total	**413.022**	**365.724**

(1) El gasto total por sueldos y beneficios a empleados a corto plazo registrado con cargo al resultado del año 2017 asciende a US$1.630.225 (US$1.123.172 en el año 2016). Al 31 de diciembre de 2017 el Fideicomiso cuenta con 109 empleados distribuidos en: a) 94 asignados en el área de servicio hotelero; y b) 13 en el área de galería (109 empleados en el año 2016 asignados: a) 96 en el área de servicio hotelero; y b) 13 en el área de galería).

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el siguiente es un movimiento del 15% de participación de trabajadores en las utilidades del Fideicomiso:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	240.678	312.739
Provisión del año (nota 23-a)	281.181	240.678
Pagos realizados	(240.678)	(312.739)
Saldo al final del año	**281.181**	**240.678**

22. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los pasivos por impuestos corrientes se componían como sigue:

	2017	2016
Retenciones de impuesto a la renta	9.632	9.741
Impuesto a la renta por pagar (1)	122.543	185.378
Retenciones Impuesto al Valor Agregado	20.430	33.937
Impuesto al Valor Agregado por pagar	54.156	40.095
Total	**206.761**	**269.151**

(1) El movimiento de la provisión de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre del 2017 y 2016, era como sigue:

	2016	2015
Saldo al comienzo del año	185.378	255.820
Impuesto a la renta causado del año (nota 23- a)	366.838	343.716
Compensación de retenciones de impuesto a la renta	(244.295)	(158.338)
Pagos efectuados	(185.378)	(255.820)
Saldo al final del año	**122.543**	**185.378**

23. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el periodo comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2017 y 2016. Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	2017	2016
Resultado antes de la participación trabajadores	1.874.543	1.604.518
15% participación a trabajadores (nota 21)	(281.181)	(240.678)
Resultado antes de impuesto a la renta	**1.593.362**	**1.363.840**
Más: Gastos no deducibles	81.587	198.346
Menos: Beneficios tributarios	(7.669)	
Base imponible para cálculo del impuesto a la renta	**1.667.280**	**1.562.186**
Impuesto a la renta causado sobre una tasa del 22%	312	343.423
Impuesto a la renta causado sobre una tasa del 25%	366.526	293
Total Impuesto a la renta causado del año (1)	366.838	343.716
Anticipo calculado	90.804	156.501
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	**366.838**	**343.716**
Menos retenciones de impuesto a la renta	(244.295)	(158.338)
Impuesto a la renta por pagar (nota 22)	**122.543**	**185.378**

(1) La administración del Fideicomiso ha aplicado para los años 2017 y 2016 la tasa impositiva del 22% y 25% por la porción de inversionistas domiciliados en paraísos fiscales, considerando que presentó de manera

adecuada, y en los términos requeridos por el Servicio de Rentas Internas y en los plazos previstos, el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores.

(2) Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rige la devolución del anticipo.

El gasto por impuesto a la renta corriente en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	2017		2016	
	Valor	%	Valor	%
Tasa impositiva nominal	350.575	22%	300.075	22% - 25%
Más: Gastos no deducibles	17.950	1,13%	43.641	3,20%
Menos: Beneficios tributarios	(1.687)	-0,11%		
Tasa impositiva efectiva	**366.838**	**23,02%**	**343.716**	**25,20%**

b) Distribución de dividendos

De acuerdo a la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

La Administración opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

c) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el

Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2015 al 2017.

24. Obligaciones por beneficios post-empleo

El Fideicomiso tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores las siguientes obligaciones por beneficios post empleo de acuerdo con el Código del Trabajo: la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

De acuerdo con lo establecido en el Código del Trabajo los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios de manera continuada o interrumpidamente, tendrán derecho al beneficio de la jubilación patronal; de igual manera en el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo de manera continuada o interrumpidamente tendrá derecho a la parte proporcional de dicho beneficio.

El Fideicomiso registra un pasivo contingente por el beneficio por desahucio solicitado por el Fideicomiso o por el trabajador, consistente en el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados en el Fideicomiso.

Modificación a los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 19 Beneficios a los empleados

A partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016, el Fideicomiso aplica para la preparación de sus estados financieros los cambios introducidos en el documento "Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014". Entre otros cambios, este documento introduce una modificación al párrafo 83 de la NIC 19, referido a cómo estimar la tasa de descuento a emplear para medir las obligaciones por planes de beneficios definidos.

Este cambio determinó que el Fideicomiso utilice como tasa para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no), que se determinó utilizando como referencia:

- los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad;

- en monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

Dado que la norma antes no clarificaba si el factor determinante era la moneda de cancelación de las obligaciones o el criterio geográfico (ubicación de la entidad) la práctica del Fideicomiso que era la que prevalecía en el mercado era utilizar como referencia los rendimientos de los bonos del gobierno del Ecuador, ante la ausencia de un mercado amplio de bonos empresariales de alta calidad en el país.

Al cambiar la norma y definir claramente que el énfasis se debe poner en la moneda de cancelación y no en el factor geográfico, el Fideicomiso comenzó a utilizar como referencia el rendimiento de bonos empresariales de alta calificación crediticia en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Hipótesis actuariales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Fideicomiso tiene registrada una provisión por las obligaciones por beneficios post empleo sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente que utilizó el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en las siguientes hipótesis actuariales:

	2017	2016
Tasa de descuento	3,91%	4,14%
Tasa esperada de incremento salarial	1,50%	3,00%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	18,86%	20,28%
Vida laboral promedio remanente	9,08	8,92

Análisis de sensibilidad

El Fideicomiso ha obtenido su análisis de sensibilidad del estudio actuarial practicado por un perito calificado independiente en el cual se han considerado que los supuestos actuariales con mayor afectación en el cálculo de las provisiones para obligaciones post-empleo por jubilación patronal y desahucio son la tasa de descuento y la tasa de incremento salarial en las cuales se ha considerado un rango de +/- el 0,50% tomando en cuenta que dicho rango es aceptado internacionalmente.

Un cuadro de las hipótesis para determinar el análisis de sensibilidad es como sigue:

	2017	2016
Tasa de descuento:		
-0,50%	3,51%	3,64%
Base	3,91%	4,14%
0,50%	4,41%	4,64%
Tasa de incremento salarial:		
-0,50%	1,00%	2,50%
Base	1,50%	3,00%
0,50%	2,00%	3,50%

Obligación por Beneficios Post- Empleo

El movimiento por las obligaciones de beneficio por retiro de jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

2017			
	PASIVO - Obligación por Beneficios Definidos	Efecto en el estado de resultados integrales	Efecto en el ORI - (pérdida) ganancia actuarial no realizada
Jubilación patronal:			
Saldo al inicio del año	80.586		
Costo laboral de servicios actuales	29.749	29.749	
Ganancia actuarial reconocida en el ORI	(7.210)		(7.210)
Efecto en reducciones y liquidaciones anticipadas	(16.923)		(16.923)
	86.202	29.749	(24.133)
Desahucio:			
Saldo al inicio del año	28.106		
Costo laboral de servicios actuales	15.087	15.087	
Pérdida actuarial reconocida en el ORI	15.070		15.070
Beneficios pagados	(24.543)		
	33.720	15.087	15.070
Total obligación por beneficios post empleo	**119.922**	**44.836**	**(9.063)**

2016			
	PASIVO - Obligación por Beneficios Definidos	Efecto en el estado de resultados integrales	Efecto en el ORI - (pérdida) ganancia actuarial no realizada
Jubilación patronal:			
Saldo al inicio del año	79.897		
Costo laboral de servicios actuales	33.547	33.547	
Ganancia actuarial reconocida en el ORI	(18.255)		(18.255)
Efecto en reducciones y liquidaciones anticipadas	(14.603)	(14.603)	
	80.586	18.944	(18.255)
Desahucio:			
Saldo al inicio del año	27.891		
Costo laboral de servicios actuales	10.351	10.351	
Pérdida actuarial reconocida en el ORI	902		902
Efecto en reducciones y liquidaciones anticipadas	(11.037)	(11.037)	
	28.107	(686)	902
Total obligación por beneficios post empleo	**108.693**	**18.258**	**(17.353)**

25. Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros pasivos no corrientes se presentan como sigue:

	2017	2016
Depósitos en garantía (1)	142.413	114.925
Valor inicial de concesión a largo plazo	7.722	13.732
Total	**150.135**	**128.657**

(1) Corresponden a las garantías recibidas de parte de los concesionarios por la utilización de oficinas y locales.

26. Patrimonio

Aporte Fiduciario

El aporte fiduciario al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está conformado como sigue:

	2017	2016
Aporte constituyente	858.525	858.525
Aporte inversionistas 4.000 VPT's	20.000.000	20.000.000
Total	**20.858.525**	**20.858.525**

Dividendos

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso ha declarado la distribución de dividendos por US$1.020.124 y US$1.342.238, respectivamente, correspondientes a resultados generados en los años precedentes, sobre los cuales ha realizado las retenciones en la fuente aplicables a cada caso.

27. Información por segmentos

El Fideicomiso mide sus resultados por segmentos de acuerdo a las dos líneas de negocio que posee. Un detalle de la información por segmentos de los ingresos, costos y rentabilidad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

	Año 2017				Año 2016			
Segmento	Ingresos	Costo de venta	Gastos	Resultados	Ingresos	Costo de venta	Gastos	Resultados
Hotelero	5.092.874	(1.518.646)	(2.970.946)	603.282	4.723.417	(1.360.461)	(2.839.467)	523.489
Comercial	1.718.548		(1.095.307)	623.241	1.618.875		(1.122.240)	496.635
Total	**6.811.422**	**(1.518.646)**	**(4.066.253)**	**1.226.523**	**6.342.292**	**(1.360.461)**	**(3.961.707)**	**1.020.124**

28. Ganancia básica 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:

	2017	2016
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP´s del patrimonio neto del Fideicomiso	1.226.523	1.020.124
Promedio ponderado de número de VTP's	4.000	4.000
Ganancia básica por VTP	**306,63**	**255,03**

29. Compromisos

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 arrendamiento y expensas de mantenimiento (VMC).

Adicionalmente mantiene contratos por la concesión de oficinas, locales e islas, bajo las modalidades de valor mensual de concesión o valor total de concesión con pagos únicamente mensuales.

30. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiación

Los cambios en los pasivos del Fideicomiso que surgieron de las actividades de financiamiento fueron como sigue:

	2017			
	Saldo al inicio	Declaración de dividendos	Flujos de efectivo	Saldo al final
Pago de dividendos	474.269	1.020.124	(896.399)	597.994
Total pasivos por actividades de financiación	**474.269**	**1.020.124**	**(896.399)**	**597.994**

	2016			
	Saldo al inicio	Declaración de dividendos	Flujos de efectivo	Saldo al final
Pago de dividendos	416.328	1.342.237	(1.284.296)	474.269
Total pasivos por actividades de financiación	**416.328**	**1.342.237**	**(1.284.296)**	**474.269**

31. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, hemos reclasificado ciertas partidas entre los estados financieros internos del Fideicomiso y los estados financieros auditados, para efectos de una presentación adecuada de los saldos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, esto debido a limitantes en el sistema contable interno que lleva sus cuentas de acuerdo a una contabilidad hotelera; un detalle de las reclasificaciones realizadas se detalla a continuación:

	2017			
	Estados financieros internos del Fideicomiso	Reclasificaciones		Estados Financieros auditados
		Debe	Haber	
Estado de situación financiera				
Efectivo y equivalentes de efectivo	413.030	200.058		613.088
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	3.019.537		200.058	2.819.479
Estado del resultado integral				
Costo de ventas y prestación de servicios	871.813	646.833		1.518.646
Gastos de venta	1.465.256		646.833	818.423

	2016			
	Estados financieros internos del Fideicomiso	Reclasificaciones		Estados Financieros auditados
		Debe	Haber	
Estado de situación financiera				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.000.352	101.981		1.102.333
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	2.667.786		101.981	2.565.805
Estado del resultado integral				
Costo de ventas y prestación de servicios	724.178	636.284		1.360.462
Gastos de venta	1.352.797		636.284	716.513

32. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe 9 de abril de 2018, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

33. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Fideicomiso GM Hotel por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido autorizados por el Directorio para su publicación con fecha 15 de marzo de 2018; y, serán aprobados de manera definitiva por la Asamblea de los Inversionistas de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de constitución del Fideicomiso aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fernando Guirne
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

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

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel