

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas

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

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506
www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 10 de mayo del 2019

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamento de la opinión calificada

No obtuvimos respuesta a la solicitud de confirmación enviada por la Administración a los Constituyentes del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018. Si bien los saldos mencionados a esa fecha fueron examinados mediante la aplicación de procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados en los registros contables y su efecto sobre los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con

Al Representante Legal
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 10 de mayo del 2019

esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Reconocimiento de ingresos</u></p> <p>El reconocimiento de ingresos por la venta de los servicios hoteleros y por venta de alimentos y bebidas propios de la actividad hotelera es el mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce ingresos en sus estados financieros y que constituye la fuente de generación de recursos para el Fideicomiso.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obtener evidencia necesaria y la certeza de que el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo a las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.• Realizar una prueba de validación de saldos donde solicitamos la información de las transacciones de ingresos generadas en el año 2018 y procedimos a recalcular el ingreso. Adicionalmente solicitamos una muestra de facturas a efectos de validar la información reprocesada, donde verificamos la documentación soporte.

Incertidumbres relacionadas con la empresa en marcha

La operación que mantiene el Fideicomiso ha generado que en los años 2018 y 2017 presenten pérdidas netas de US\$704.459 y US\$775.059 respectivamente. La continuidad de las operaciones del Fideicomiso dependerá de las medidas adoptadas por la Administración y del apoyo decidido de sus Inversoristas. La Administración ha elaborado los estados financieros del Fideicomiso con base en principios contables aplicables a una empresa en marcha y, por lo tanto, no incluyen los efectos de los eventuales ajustes y/o reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en caso de que el Fideicomiso no pueda continuar como empresa en marcha y por esta

Al Representante Legal
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 10 de mayo del 2019

razón, se vea obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos diferentes a los expuestos en los estados financieros adjuntos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

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

Otra información

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

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

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

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

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

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

Al Representante Legal
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 10 de mayo del 2019

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin

Al Representante Legal
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 10 de mayo del 2019

embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puede afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca, se emiten por separado.

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

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Ingresos	22	2.021.074	345.369
Costo de ventas		<u>(448.837)</u>	<u>(67.803)</u>
Utilidad bruta		1.572.237	277.566
Gastos operativos:			
De administración y de ventas	23	<u>(1.933.717)</u>	<u>(834.769)</u>
Pérdida operacional		(361.480)	(557.203)
Gastos financieros		(339.478)	(145.184)
Otros (egresos) ingresos, neto		<u>(3.501)</u>	<u>(72.672)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(704.459)</u>	<u>(775.059)</u>

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



Sr. Jorge Gutierrez
Apoderado Especial



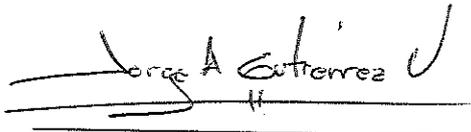
CPA Marco Roman
Contador

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Aporte de Inversionistas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2017		11.433.576	(95.837)	11.337.739
Aportes recibidos	21	101.513		101.513
Resultado integral del ejercicio		-	(775.059)	(775.059)
Saldos al 31 de diciembre del 2017		11.535.089	(870.896)	10.664.193
Aportes recibidos	21	3.750.000		3.750.000
Resultado integral del ejercicio			(704.459)	(704.459)
Saldos al 31 de diciembre del 2018		15.285.089	(1.575.355)	13.709.734

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


Sr. Jorge Gutierrez
Apoderado Especial


CPA Marco Roman
Contador

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Cobros efectuados a clientes		1.845.802	270.226
Pagos efectuados a proveedores y otros		(2.211.800)	(517.652)
Pagos efectuados a empleados		(256.403)	(66.096)
Otros, neto		(3.501)	(72.672)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(625.902)</u>	<u>(386.194)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de propiedad y equipos	12	(88.231)	(1.899.611)
Compra de activos intangibles	13	-	(37.665)
Activo financieros a costo amortizado	7	(500.000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(588.231)</u>	<u>(1.937.276)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras, neto		(2.395.148)	1.124.590
Aportes recibidos	21	3.750.000	101.513
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1.354.852</u>	<u>1.226.103</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		140.719	(1.097.367)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>11.928</u>	<u>1.109.295</u>
		<u>152.647</u>	<u>11.928</u>

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



Sr. Jorge Gutierrez
Apoderado Especial



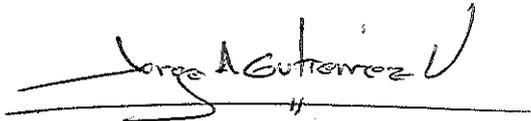
CPA Marco Roman
Contador

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

CONCILIACION ENTRE LA PÉRDIDA NETA Y LOS FLUJOS UTILIZADOS EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(704.459)	(775.059)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedad y equipos	12	306.104	251.193
Amortización de intangibles	13	7.533	-
		<u>(390.822)</u>	<u>(523.866)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(227.334)	20.544
Inventarios		(33.747)	(21.149)
Gastos pagados por anticipado		(17.580)	-
Otros activos		(9.376)	(161.169)
Documentos y cuentas por pagar		(20.328)	289.956
Pasivos acumulados		73.285	9.490
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(625.902)</u>	<u>(386.194)</u>

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



Sr. Jorge Gutierrez
Apoderado Especial



CRA Marco Roman
Contador

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

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

El Fideicomiso tiene por objeto desarrollar la construcción de un hotel denominado "Four Points by Sheraton", el cual comprende la construcción de 120 habitaciones, cuyos costos de construcción serán de US\$12.8 millones, el cual fue financiado por los Constituyentes.

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

El hotel mantuvo un promedio de ocupación al 31 de diciembre del 2017 y 2018 del 17.05% y 39.50% respectivamente.

1.2 Instrucciones Fiduciarias

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

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Distribuir entre los inversionistas, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean reconocidos por el Directorio.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplimiento del objeto del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.

1.3 Situación financiera del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continúa en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

1.4 Situación financiera del Fideicomiso

El Fideicomiso ha venido presentando pérdidas recurrentes, que acumuladas al 31 de diciembre del 2018 ascienden a US\$1.575.355 (2017: US\$870.896). A fin de revertir estas situaciones al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en su rentabilidad, analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan generar utilidades en el futuro y absorber las pérdidas acumuladas. Estos planes, entre otros, incluyen:

- Intensificación del plan de ventas y estrategias comerciales para obtener un crecimiento que nos permita no seguir registrando pérdidas en el próximo año y generar utilidades en el mediano plazo que permita ir compensando las pérdidas acumuladas.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración del Fideicomiso basada en los planes descritos y contando con el apoyo de sus inversionistas, ha preparado los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y por lo tanto, no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones si los hubiere, que pudieran ser necesarios en el evento de que los planes y perspectivas antes indicadas no logren materializarse. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 3 de abril del 2019 del Apoderado Especial, posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2018 con los del año 2017, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1 de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1 de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
C/NIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

En cuanto a la NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos significativos en su aplicación, debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento representativos en calidad de arrendatario. 9.

2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

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

Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en “Otros resultados integrales”, de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Aplicación en el Fideicomiso

Según lo permitido en las disposiciones de transición de la NIIF 9, el Fideicomiso decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos con respecto al año anterior.

Los activos financieros que comprenden inversiones en títulos valores y/o depósitos en Bancos continúan siendo medidos al costo amortizado. De igual forma las cuentas por cobrar comerciales y demás activos financieros relacionados con la operación del Fideicomiso continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

El cambio de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, es el siguiente: "Inversiones mantenidas hasta su vencimiento" a "Inversiones medidas al costo amortizado".

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

En lo referente a la implementación del modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, no se obtuvo un impacto significativo; el Fideicomiso utilizó el enfoque simplificado y los niveles de provisión previamente reportados no presentaron modificaciones frente a este nuevo modelo de medición, principalmente por la calidad crediticia y nivel de riesgo de sus clientes.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando el Fideicomiso satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

Aplicación en el Fideicomiso:

Según lo permitido en las disposiciones de la NIIF 15, el Fideicomiso decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos con respecto al año anterior.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Sus ingresos se componen de una sola obligación de desempeño, su reconocimiento se realiza al momento que el control del activo es transferido al cliente, cuando se entrega el bien o servicio y no existen contraprestaciones variables significativas como parte de estrategia comercial.

Adicionalmente el Fideicomiso modificó de manera voluntaria la terminología establecida en la NIIF 15 para la presentación de los siguientes rubros:

- Los ingresos diferidos y anticipos recibidos de clientes, previamente se mantenían como otros pasivos no financieros, ahora se definen como pasivos del contrato.

2.4 Moneda funcional y de presentación

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

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, el Fideicomiso, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantiene activos financieros en la categoría de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registros los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario.

Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones en títulos valores: Corresponden a inversiones con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento menor de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros Ingresos (egresos),

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

neto” cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

- (ii) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de servicios de alojamiento hotelero en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

- (i) Cuentas por pagar otros: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “Obligaciones Financieras”.
- (iii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

A partir del 1 de enero del 2018, el Fideicomiso registra el deterioro por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales. La metodología aplicada incluye la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, El Fideicomiso no ha registrado provisión alguna.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.7 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Inventarios

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

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

2.9 Propiedad y equipos

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

El terreno no se amortiza. La amortización se calcula usando el método lineal de acuerdo a NIC 16 para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

• Edificio	80 años
• Muebles y enseres	10 años
• Maquinarias y equipos hoteleros	10 años
• Equipos de computación y telecomunicación	3 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. El Fideicomiso ha determinado un valor residual cero para sus propiedades y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.11). Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

2.10 Activos Intangibles

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

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización ;
- La dirección tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo;
- La entidad tiene capacidad para utilizar el activo intangible;

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar el activo intangible; y
- El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

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

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

2.11 Deterioro de activos no financieros (propiedad y equipos, activos intangibles)

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

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

El Fideicomiso evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.12 Activos y pasivos de contratos

Activos de contratos

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

Como se menciona con más detalle en la Nota 2.3, al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso mantiene el siguiente activo del contrato:

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

Pasivos de contratos

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

Al 31 de diciembre el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

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

2.13 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.14 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

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

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Beneficios de largo plazo

El costo del beneficio jubilatorio y de desahucio a cargo del Fideicomiso, no se provisionan por cuanto la Administración del Hotel considera que su efecto no es significativo para los estados financieros tomando en cuenta el número de empleados que mantienen la Administración bajo relación de dependencia y la antigüedad de los mismos.

2.15 Provisiones corrientes

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

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

2.16 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

(a) Prestación de servicios: Los ingresos provenientes de los servicios de alojamiento se reconocen en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. Para lo cual se considera que los ingresos por prestación de servicios de alojamiento se reconocen como ingreso cuando el

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

servicio es prestado, independientemente de la fecha en que se realice la facturación.

- (b) Venta de bienes: Los ingresos por venta de alimentos y bebidas (así también parqueos y locales comerciales) son reconocidos cuando el Fideicomiso transfiere al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.17 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

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

(a) Riesgos de mercado

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

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone el Fideicomiso al riesgo de tasa de

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

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

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio productos comercializados:

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

(b) Riesgo de crédito

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

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Austro S.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-	AAA-

El Fideicomiso mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por el Fideicomiso corresponden al 20% del total de las ventas. Debido a que el Fideicomiso mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, clasifica la cartera en segmentos similares y analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

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

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

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

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

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

El Fideicomiso durante el año 2018 y 2017 concentró su apalancamiento netamente con proveedores, y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de servicios y productos que el Fideicomiso mantiene.

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

	Entre 30 días y 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
<u>Año 2018</u>			
Obligaciones financieras	951.178	-	951.178
Proveedores	80.505	-	80.505
Otras cuentas por pagar	435.539	-	435.539
	<u>1.467.222</u>	<u>-</u>	<u>1.467.222</u>
<u>Año 2017</u>			
Obligaciones financieras	666.446	2.679.880	3.346.326
Proveedores	156.910	-	156.910
Otras cuentas por pagar	405.400	-	405.400
	<u>1.228.756</u>	<u>2.679.880</u>	<u>3.908.636</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.9.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.11.

(f) Impuesto a la renta diferido

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalente de efectivo	152.647	-	11.928	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones financieros mantenidos al costo	500.000	-	-	-
Cuentas por cobrar clientes	286.699	-	85.491	-
Total activos financieros	<u>939.346</u>	<u>-</u>	<u>97.419</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones Financieras	832.949	-	666.466	1.835.587
Proveedores	80.505	-	156.910	-
Total pasivos financieros	<u>913.454</u>	<u>-</u>	<u>823.376</u>	<u>1.835.587</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	5.046	7.031
Bancos (1)	147.601	4.897
	<u>152.647</u>	<u>11.928</u>

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Composición:

	Tasa anual de rendimiento %	<u>2018</u>
Banco del Austro S.A. (1)	6.00	<u>500.000</u>

(1) Corresponde a cinco certificados de depósito emitidos el 26 de septiembre del 2018 por US\$100.000 cada uno, con vencimiento de 187 días.

8. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes (1)	251.198	59.167
Tarjetas de crédito	14.401	14.122
	<u>265.599</u>	<u>73.289</u>

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Por vencer</u>	87.896	31.432
<u>Vencido</u>		
1 a 30 días	31.339	7.386
31 a 60 días	20.101	4.734
61 a 90 días	11.515	2.712
91 a 120 días	6.363	1.499
Más de 120 días	108.385	25.526
	<u>265.599</u>	<u>73.289</u>

Como se menciona en la Nota 2.3, el Fideicomiso decidió aplicar el “enfoque simplificado”, a partir del 1 de enero de 2018, para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes fue agrupada con base en las características de riesgos, según se muestra en el cuadro anterior, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectarían la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso.

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

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al Valor Agregado (1)	1.428.580	1.525.163
Retenciones en la fuente del IVA (1)	137.672	15.632
Retenciones en la fuente (1)	31.368	4.109
Crédito tributario	4.109	-
	<u>1.601.729</u>	<u>1.544.904</u>

(1) Corresponde principalmente a créditos tributarios por IVA y retenciones en la fuente no compensados del año 2018 y años anteriores.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo a proveedores	35.641	14.600
Nota de crédito desmaterializada	676	48.450
Otros	3.339	7.307
	<u>39.656</u>	<u>70.357</u>

11. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alimentos	22.453	10.822
Licores y cigarrillos	8.306	2.462
Suministros	24.137	7.865
	<u>54.896</u>	<u>21.149</u>

12. PROPIEDAD Y EQUIPOS

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de procesamiento de datos</u>	<u>Construcción en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017						
Costo histórico	-	-	-	-	10.998.058	10.998.058
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 1 de enero del 2017	-	-	-	-	10.998.058	10.998.058
Movimiento 2017						
<u>Costo Histórico</u>						
Adiciones	352.781	889.742	487.693	169.395	-	1.899.611
Ventas o bajas	-	-	-	-	-	-
Transferencias	10.808.565	189.493	-	-	(10.998.058)	-
<u>Depreciación Acumulada</u>						
Depreciación	(180.143)	(35.974)	(16.256)	(18.820)	-	(251.193)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	10.981.203	1.043.261	471.437	150.575	-	12.646.476
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo histórico	11.161.346	1.079.235	487.693	169.395	-	12.897.669
Depreciación acumulada	(180.143)	(35.974)	(16.256)	(18.820)	-	(251.193)
Valor en libros	10.981.203	1.043.261	471.437	150.575	-	12.646.476
Movimiento 2018						
<u>Costo Histórico</u>						
Adiciones	50.028	8.909	34.372	423	-	93.732
Ventas o Bajas	(3.210)	(768)	(1.523)	-	-	(5.501)
Transferencias	314.370	(291.615)	(15.797)	(6.958)	-	-
<u>Depreciación Acumulada</u>						
Depreciación	(135.079)	(69.384)	(47.871)	(53.770)	-	(306.104)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	11.207.312	690.403	440.618	90.270	-	12.428.603
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo histórico	11.522.534	795.761	504.745	162.860	-	12.985.900
Depreciación acumulada	(315.222)	(105.358)	(64.127)	(72.590)	-	(557.297)
Valor en libros	11.207.312	690.403	440.618	90.270	-	12.428.603

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. **ACTIVOS INTANGIBLES**

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

	<u>Licencias y software</u>
Al 1 de enero del 2017	
Costo histórico	-
Amortización acumulada	-
Valor en libros al 1 de enero del 2017	<u>-</u>
Movimiento 2017	
Adiciones	37.665
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>37.665</u>
Al 31 de diciembre del 2017	
Costo histórico	37.665
Amortización acumulada	-
Valor en libros	<u>37.665</u>
Movimiento 2018	
Amortización	(7.533)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>30.132</u>
Al 31 de diciembre del 2018	
Costo histórico	37.665
Amortización acumulada	(7.533)
Valor en libros	<u><u>30.132</u></u>

14. **OTROS ACTIVOS**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lencería	126.070	124.250
Menaje	44.475	36.919
	<u>170.545</u>	<u>161.169</u>

15. **OBLIGACIONES FINANCIERAS – PORCION CORRIENTE Y NO CORRIENTE**

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Institución Financiera</u>	Interés anual	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(%)		
Banco Pichincha S.A. (1)	9.76	-	2.502.033
Fininvest Overseas Inc. (2)	10	<u>951.178</u>	<u>844.293</u>
		951.178	3.346.326
Menos: porción corriente		<u>(951.178)</u>	<u>(666.446)</u>
		<u>-</u>	<u>2.679.880</u>

(1) Corresponde a un préstamo mantenido con el Banco Pichincha C.A. contratado en el 2017 a 36 meses plazo, con vencimientos mensuales, el cual fue cancelado anticipadamente en el 2018.

(2) Corresponde a un préstamo mantenido con Fininvest Overseas Inc, contratado el 21 de noviembre del 2016, a 42 meses plazo, con vencimientos mensuales, de los cuales durante el año 2017 se abonó US\$1.363.901.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

<u>Años</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2018	-	666.446
2019 a 2020	<u>951.178</u>	<u>2.679.880</u>
	<u>951.178</u>	<u>3.346.326</u>

16. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores Fase II	-	118.825
Proveedores de mercancías	<u>80.505</u>	<u>38.085</u>
	<u>80.505</u>	<u>156.910</u>

17. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - OTROS

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terceros	180.803	203.328
Otros depósitos	132.109	56.403
Empleados	27.959	11.115
Servicios	20.379	22.803
Provisiones	65.450	22.333
IESS por pagar	8.839	7.938
Fondos de garantía	-	81.480
	<u>435.539</u>	<u>405.400</u>

18. IMPUESTO POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al valor agregado	21.081	3.685
Retenciones de impuesto al valor agregado	16.461	4.439
Retenciones de impuesto a la renta	<u>32.528</u>	<u>2.701</u>
	<u>70.070</u>	<u>10.825</u>

19. PASIVOS ACUMULADOS - BENEFICIOS SOCIALES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales	<u>28.116</u>	<u>14.076</u>

20. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 se determinó como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes de impuestos	(704.459)	(775.059)
Más: Gastos no deducibles	12.210	42.251
Base Imponible total	<u>(692.249)</u>	<u>(732.808)</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Menos		
Crédito tributario	(4.109)	-
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(31.368)</u>	<u>(4.109)</u>
Saldo a favor	<u>(35.477)</u>	<u>(4.109)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2017: 22%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (2017: 12%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2017 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el año 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha registrado impuesto a la renta por cuanto, de acuerdo a lo establecido en el Código de la Producción, para las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

(c) Impuesto a la Renta Diferido

El análisis de impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuesto diferido activo:</u>		
Por pérdidas tributarias (1)	<u>28.939</u>	<u>28.939</u>

- (1) Corresponde al impuesto diferido activo constituido por las pérdidas tributarias del año 2014, el cual vencerá en el año 2019. El Fideicomiso no ha constituido impuesto diferido por las pérdidas tributarias de los años 2017 y 2018 por cuanto de acuerdo a lo descrito en la NIC 12, al no mantener expectativas para amortizar pérdidas tributarias en los años siguientes, no debe constituir dicho activo, razón por lo cual no se ha efectuado reconocimiento de este activo.

(d) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000.000 (Anexo e Informe o US\$3,000.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 25% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

El Fideicomiso no ha efectuado durante los años 2018 y 2017 operaciones que superen dicho monto.

(e) Otros asuntos

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Economía): El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, cuyas principales reformas, que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y décimo cuarta remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo.
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

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

21. PATRIMONIO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aportes en efectivo (1)	15.285.089	11.535.089
Resultados acumulados (2)	<u>(1.575.355)</u>	<u>(870.896)</u>
	<u>13.709.734</u>	<u>10.664.193</u>

- (1) Representa el aporte en efectivo efectuado por los Constituyentes: Umatac S.A. por US\$27.950 (2017: US\$950), Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. por US\$410.100 (2017: US\$100), Rioariesa S.A. por US\$27.950 (2017: US\$950), Zonalcitur S.A. por US\$667.732 (2017: US\$640.732) y Premier Royal C.V. por US\$14.151.357 (2017: US\$10.892.357).
- (2) Corresponde a los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta de Inversionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o acumuladas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

22. INGRESOS DE CONTRATOS CON CLIENTES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Habitaciones y Suites	1.357.145	234.353
Alimentos, bebidas y servicios	663.929	111.016
	<u>2.021.074</u>	<u>345.369</u>

(b) Activos y Pasivos de Contrato - Clientes

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bienes y servicios entregados o prestados pero no facturados (1)	21.101	12.201
Total activos de contratos	<u>21.101</u>	<u>12.201</u>
Anticipos de clientes (2)	36.285	10.347
Total pasivos de contratos	<u>36.285</u>	<u>10.347</u>

(1) Comprenden los bienes y servicios entregados y no facturados por concepto de alojamiento y servicios durante la estadía del huésped. Una vez se facturan estos conceptos se registran en el rubro "Cuentas por cobrar clientes".

(2) Corresponde a valores recibidos como anticipo por parte de clientes.

23. GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA

Composición al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y beneficios sociales	734.628	193.245
Depreciación	306.104	251.193
Propietario	37.577	210.502
Mantenimiento y reparaciones	47.725	6.668
Servicios Básicos	121.214	33.848
Comisiones	130.033	4.949
Seguros	46.195	15.612
Publicidad y propaganda	52.194	19.283
Combustibles y lubricantes	20.827	4.521
Honorarios profesionales	36.327	1.911
Servicios contratados	60.576	20.307
Otros menores	340.317	72.730
	<u>1.933.717</u>	<u>834.769</u>

24. CONTRATOS

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

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

El operador recibirá como contraprestación de sus servicios, un honorario de incentivos, siempre que la operación del hotel haya producido utilidades, el cual es equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional antes de cargos fijos, de acuerdo a una escala establecida en los términos del contrato de operación hotelera. Los pagos al operador se liquidarán mensualmente de acuerdo a la escala indicada precedentemente.

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

FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

25. RECLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación en los estados financieros por el año 2018 y 2017, dan efecto a la siguiente reclasificación no efectuadas en los libros del Fideicomiso a esas fechas:

<u>Activo</u>	Saldos según estados <u>financieros</u>	<u>Diferencias</u>	Saldos según registros <u>contables</u>
<u>2018:</u>			
Activos no corrientes			
Propiedad y equipos	12.428.603	400.715	12.027.888
Otros activos	170.545	(400.715)	571.260
	<u>12.599.148</u>	<u>-</u>	<u>12.599.148</u>
<u>2017:</u>			
Activos no corrientes			
Propiedad y equipos	12.646.476	352.781	12.293.695
Otros activos	161.169	(352.781)	513.950
	<u>12.807.645</u>	<u>-</u>	<u>12.807.645</u>

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.