

## **FIDEICOMISO TORRESOL**

### **INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- ANEXO 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley
- ANEXO 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley
- ANEXO 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas
- ANEXO 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
- ANEXO 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

#### **Abreviaturas utilizadas:**

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Fideicomiso - Fideicomiso Torre Sol Guayaquil





**Moore & Asociados Cía. Ltda.**

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
T +593 (2) 2525 547  
Quito – Ecuador EC170526  
G Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil – Ecuador EC090506  
[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 15 de febrero del 2022

### **Informe sobre la información financiera suplementaria**

#### **Opinión**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil al 31 de diciembre del 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 15 de febrero del 2022, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con 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 la información financiera suplementaria” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Base de preparación y restricción del uso y distribución**

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.



Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 15 de febrero del 2022

### **Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe que incluye 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 detecte siempre 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 la información financiera suplementaria.

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. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, 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 de la información financiera suplementaria 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 del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil.



Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 15 de febrero del 2022

- 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.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

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.

MOORE ECUADOR

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

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

SC-RNAE-2-760

## ANEXO 1

### FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

### CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil durante el año 2021, dieron cumplimiento a lo establecido en: <ul style="list-style-type: none"><li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li><li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li></ul>	X		

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.02.16  
10:42:46 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado  
digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:41:58 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:45:07 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora

## ANEXO 2

### FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

### CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

### AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Torre Sol Guayaquil durante el año 2021 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).</li></ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"><li>Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).</li></ul>	X		

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.02.16  
10:42:46 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado  
digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:41:58 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:45:07 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora

**FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**

**CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

El informe, de fecha 15 de febrero del 2022, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.02.16  
10:42:46 -05'00'

---

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado  
digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:41:58 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:45:07 -05'00'

---

CPA. Erika Meza  
Contadora



**FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL****EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso Torre Sol Guayaquil fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 2 de marzo 2007, y es administrado por Fiducia SA. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El Constituyente principal es la Compañía Falot SA. y los respectivos Constituyentes Adherentes son los propietarios de las suites.</p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto administrar las suites que conforman el edificio Torre Sol I Apart Suite -Guayaquil, ubicado en la avenida Juan Tanca Marengo en el sector de Ciudad del Sol del cantón y ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, para lo cual ha contratado el 29 de abril del 2016 a la Compañía Guayhost SA., como operador, el misma que facilitará el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.02.16  
10:42:46 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado  
digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:41:58 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:45:07 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora

## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></b></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrar como de propiedad del fideicomiso, el dinero que se transfiere el constituyente a la suscripción del presente instrumento o que llegare a transferir en el futuro para conformar el fondo pre operativo y todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa pre del negocio. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del fideicomiso.</li> <li>• Suscribir con la compañía Guayhost, el contrato de administración y servicio complementario aprobado por el constituyente, pero sujeto a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa.</li> <li>• Celebrar con los constituyentes adherentes designados por el constituyente o por quien ésta determine, contratos de convenios de adhesión y registrar el aporte en efectivo correspondiente, aporte que servirá para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, incluso en el caso de no alcanzarse el punto de equilibrio; así mismo suscribir con los constituyentes adherentes el contrato de comodato sobre las suites, dichos contratos deberán estar sujetos</li> </ul>	X		
	X		
	X		

## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa; las suites serán entregadas al correspondiente constituyentes adherentes en caso de que se dé por terminado el contrato de comodato por haberse cumplido el punto de equilibrio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aperturar las cuentas corrientes o las de ahorro que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja el constituyente. Primera etapa operativa como invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja el constituyente en la etapa pre operativa y la junta del fideicomiso en la etapa operativa, siempre y cuando las misma tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AA" para el caso de instituciones financieras del país y "A" para el caso de instituciones financieras del exterior.</li> <li>• Realizar los gastos preliminares que apruebe el constituyente para la etapa pre operativo. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por el constituyente, los mismos que conforman el fondo pre operativo, o por los constituyentes adherentes.</li> <li>• Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento;</li> <li>• En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso,deberá:</li> </ul>	X		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--	--

## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informar a Guayhost S.A. que el contrato de administración y servicio complementarios se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informar a los constituyentes y adherentes que el convenio de adhesión y contrato de comodato se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismo, y devolver a esos las suites y cualquier remanente que existiere previo las deducciones por gastos administrativos a que. Hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente convenio de adhesión, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Iniciar y culminar los labores de liquidación del fideicomiso</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio para dar inicio a la etapa operativa del negocio, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Declarar el inicio de la etapa operativa del negocio.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Convocar a los constituyentes adherentes que a la presente fecha existan a una asamblea en la que se designarán a dos adherentes existentes a la presente fecha y a los que se adhieran en el futuro en la junta del fideicomiso. La designación se hará por mayoría simple de votos de los constituyentes adherentes asistentes a la reunión. Esta asamblea también deberá ser convocada por la fiduciaria, cuando se debe reemplazar a cualquier miembro de la junta del fideicomiso por ausencia definitiva.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entregar en administración las suites, con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento a</li> </ul>			

## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>favor del fideicomiso deberá estar estipulado en el contrato de administración y servicio complementario. Esta administración comprenderá entre otras actividades:</p> <p>(i) el mantenimiento y custodia de la suites;</p> <p>(ii) la promoción para el arrendamiento de las suites;</p> <p>(iii) la realización de todos los pasos operativos vinculados al arrendamiento de las suites y</p> <p>(iv) Dar todos los servicios complementarios hoteleros a los arrendatarios de la suite. Guayhost S.A., deberá proveer de todo el personal y la infraestructura humana y de servicios para la administración de las suites, el que no tendrá ningún tipo de relación laboral ni de ningún otro tipo con el Fideicomiso.</p> <p>○ Cobrar y recibir del Guayhost S.A. los valores correspondientes que se generan en cumplimiento del objeto del contrato de administración y servicios complementarios.</p> <p>○ Pagar a Guayhost S.A. el honorario pactado en el contrato de administración y servicios complementarios por la administración de la Suite así como proceder reembolso de todos los costos, gastos generados por dicha administración así como pagar los costos gastos y honorarios por concepto de mantenimiento de la franquicia Howard Johnson y que conste en el presupuesto aprobado por la junta de fideicomiso.</p> <p>○ En caso de incumplimiento de los Constituyentes Adherentes, de las obligaciones que asumieron en el convenio de adhesión y/o en el contrato de comodato dar por terminados tales contratos, previa aprobación de la junta</p>	X		
	X		
	X		
	X		
	X		
			X
			X

## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>Fideicomiso y en la forma establecida en los mismos y cobrar las multas que hubiera al lugar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Registrar en la contabilidad del Fideicomiso todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa operativa del negocio y plenamente justificadas con las facturas recibos o comprobantes; Continuar celebrando con los constituyentes adherentes los convenios de adhesión y los contratos de comodato.</li> <li>○ Transferir a favor de cada Constituyente adherente a título de restitución fiduciaria las utilidades netas que genera el negocio, las mismas que se calculará tomando como base el número de metros cuadrados de su correspondiente suite así como el tiempo de permanencia del Constituyente adherente en el fideicomiso la fórmula de cálculo así como el tiempo de permanencia del Constituyente adherente en el fideicomiso la fórmula de cálculo se encuentra detallada en el anexo 1 que formará parte integrante del presente instrumento la entrega de las utilidades netas del primer año, se hará al finalizar el primer ejercicio económico completo y a partir del segundo año, con la periodicidad que establezca la junta del fideicomiso la que no podrá ser inferior a cuatro meses de las utilidades netas es segregara el valor correspondiente para la formación del fondo de reserva valor que será deducido previo al reparto de las utilidades netas a los Constituyentes adherentes, Asimismo una vez que se hayan cancelado todos los pasivos costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por el desarrollo del negocio. Por otra parte una vez realizado la repartición de las utilidades netas y cubierto todos los pasivos costos, gastos,</li> </ul>	X		
	X		

## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>honorarios y tributos que se hayan generado o vallan generarse por el desarrollo del negocio, de existir un remanente podrán ser repartido De igual forma conforme se indica en el presente numeral, previa aprobación de la junta del Fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contratar una auditora externa previa aprobación de la junta de fideicomiso para que audite los resultados del negocio con la periodicidad determinada por la Si tocaría el pago a la auditora externa se hará con los recursos del fideicomiso en caso de no existir los recursos en el fideicomiso deberán proveerlo los constituyentes adherentes en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su Suite, alícuota que será determinado por la fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato de no proporcionar se los recursos necesarios, la fiduciaria se haya exonerada de cumplimiento de esta obligación y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.</li> <li>○ Otorgar procuración judicial a favor de un abogado, con el fin de que éste, por su cuenta del fideicomiso, inicia en contra de cualquiera de los constituyentes adherentes o los arrendatarios de las suites o del Guayhost S.A., de los representantes de estos o de cualquier tercero, las acciones civiles y penales de las que se crea asistido por cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas por los antes mencionados en el presente contrato o en cualquier otro instrumento contractual o para que asuma la defensa del fideicomiso en caso de que existan conflictos o controversias la contratación se hará con los recursos con los que cuente el fideicomiso en caso de no existir los recursos en el fideicomiso deberá proveer de los Constituyentes</li> </ul>	X		X
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--	---

## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>adherentes, en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su Suite, alícuota que será determinado por la fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato de no proporcionar se los recursos necesarios la fiduciaria se haya exonerada el cumplimiento de esta obligación y no tendrá responsabilidad alguna de los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Otorgar procuración judicial a favor de un abogado, con el fin de que éste, por su cuenta del fideicomiso, inicia en contra de cualquiera de los constituyentes adherentes o los arrendatarios de las suites o del Guayhost S.A., de los representantes de estos o de cualquier tercero, las acciones civiles y penales de las que se crea asistido por cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas por los antes mencionados en el presente contrato o en cualquier otro instrumento contractual o para que asuma la defensa del fideicomiso en caso de que existan conflictos o controversias la contratación se hará con los recursos con los que cuente el fideicomiso en caso de no existir los recursos en el fideicomiso deberá proveer de los Constituyentes adherentes, en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su Suite, alícuota que será determinado por la fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato de no proporcionar de los recursos necesarios la fiduciaria se haya exonerada el cumplimiento de esta obligación y no tendrá responsabilidad alguna de los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.</li> <li>○ Una vez que se haya terminado el plazo de vigencia del contrato de administración complementario:</li> </ul>			X
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	---



## FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

i. Restituir a los constituyentes adherentes la tendencia de las suites con sus respectivo mobiliario, dotación y equipamiento.			X
ii. Transferir a los Constituyentes Adherentes, los remanentes en dinero que existan en el Fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos honorarios y tributo generados por la Constitución, administración, y liquidación del fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros a los que se refiere el numeral 7.8 y,			X
iii. Liquidar el fideicomiso.			X
• Una vez que la fiduciaria verifique:			
a) Qué el número de Suites, disminuye de los 20 contratos como mínimo deberán existir durante la vigencia del fideicomiso; o,			X
b) Que el contrato de prestación del servicio complementario se dé por terminado por cualquier razón o circunstancia o por petición expresa de Guayhost S.A. cuando el negocio al cierre de un ejercicio económico no generó los resultados esperados en el presupuesto aprobado por la junta de fideicomiso proceder a			
• Restituir los constituyentes adherentes la tendencia de las suites como su respectivo mobiliario, dotación, y equipamiento;			X
• transferir a los Constituyentes adherentes, los remanentes en dinero que existieron en el fideicomiso, una vez deducidos todos los costos, gastos, honorarios y tributo generados por la constitución, administración, y liquidación del fideicomiso,			X

**FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

<p>repartición que se hará de acuerdo a los parámetros del contrato de constitución,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Liquidar el fideicomiso.</li> </ul> <p>Celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias, de tal manera que no sea una falta o insuficiencia de instrucción expresa la que de alguna manera impida o retar de su cumplimiento</p>	X		X
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--	---

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.02.16 10:42:46 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2022.02.16 09:41:58 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.02.16 09:45:07 -05'00'

CPA. Erika Meza  
Contadora

**FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

El informe, de fecha 15 de febrero del 2022, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.02.16  
10:42:46 -05'00'

---

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado  
digitalmente por  
WENDY DE LOS  
ANGELES SAAVEDRA  
CHAVEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:41:58 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado  
digitalmente por  
ERIKA KARINA  
MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:45:07 -05'00'

---

CPA. Erika Meza  
Contadora

**FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**

**REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2021.

Preparado por:

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2022.02.16  
10:42:46 -05'00'

---

Ab. Karina Rodriguez  
Apoderado Especial

WENDY DE  
LOS  
ANGELES  
SAAVEDRA  
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:41:58 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

ERIKA  
KARINA  
MEZA  
SANCHEZ

Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ  
Fecha: 2022.02.16  
09:45:07 -05'00'

---

CPA. Erika Meza  
Contadora