

# **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT**

Informe de Auditores Independientes sobre la  
Información Suplementaria establecida por el Consejo  
Nacional de Valores

Al 31 de diciembre del 2021

## **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT**

### **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES CONTENIDO:**

<b>1. OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS</b>	<b>3</b>
<b>2. VERIFICACIONES ADICIONALES</b>	<b>11</b>
2.1. El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	11
2.2. Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	12
<b>3. EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO</b>	<b>17</b>
3.1. Evaluación del control interno	17
3.2. Recomendaciones sobre el control interno	18
<b>4. REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS</b>	<b>19</b>
4.1. Dudas razonables de que el fideicomiso se mantenga como negocio en marcha	19
4.2. Indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales	19
4.3. 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	19
<b>5. ANEXOS</b>	<b>19</b>
5.1. Certificación juramentada del suscriptor del informe	19
5.2. Certificación juramentada del equipo de auditoría	21
5.3. Carta a la gerencia	22

## **OPINIONES DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS**

### **OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES LEGALES DEL PARTICIPANTE DEL MERCADO DE VALORES**

#### **Al Representante Legal de:**

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT)**

#### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** al 31 de diciembre del 2021.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** ha dado cumplimiento en los aspectos sustanciales de las actividades y obligaciones legales de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2021.

#### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimientos de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

**Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante de mercado de valores, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles son responsables de supervisar el cumplimiento de las actividades y obligaciones legales del participante del mercado de valores.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedad sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** con fecha 27 de mayo del 2022. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, 27 de mayo, 2022  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

## **OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

**Al Representante Legal de:**

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT)**

### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa respecto al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** al 31 de diciembre del 2021.

Debido a que los informes de auditoría e información adicional al informe de auditoría externa del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 no incluyen medidas correctivas a implementar, no expresamos una opinión de auditoría respecto al cumplimiento a las medidas correctivas de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores. Equivocaciones pueden surgir por incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a incumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada a las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

**Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas medidas.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles son responsables de supervisar el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** con fecha 27 de mayo del 2022. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, mayo 27, 2022  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES DE CARÁCTER CONTABLE Y FINANCIERO Y DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

**Al Representante Legal de:**

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT)**

**Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** al 31 de diciembre del 2021.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** ha dado cumplimiento a las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores al 31 de diciembre del 2021.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

**Responsabilidad de la administración sobre el cumplimiento de cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato de fideicomiso**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles son responsables de supervisar el cumplimiento de las cláusulas contractuales de carácter contable y financiero y del contrato del Fideicomiso.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** con fecha 27 de mayo del 2022. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, mayo 27, 2022  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431



## **OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT)**

### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros e información adicional al informe de auditoría externa sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** al 31 de diciembre del 2021.

En nuestra opinión, el **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** presenta razonablemente el valor de los bienes en el patrimonio del negocio fiduciario al 31 de diciembre del 2021.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores siempre va a detectar el cumplimiento de la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario. Equivocaciones pueden surgir por el incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario y se considera si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido al incumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados para evaluar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada para el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, de acuerdo al cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

**Responsabilidad de la administración sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario**

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable del cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Ley de Mercado de Valores y Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores necesarias para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es responsable de evaluar la capacidad, los procesos y actividades que la entidad lleva a cabo, y revelar según corresponda, los asuntos relacionados, relevantes en el cumplimiento de estas obligaciones.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles son responsables de supervisar el cumplimiento en la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

**Otros asuntos**

Informamos que hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** con fecha 27 de mayo del 2022. Esta información adicional debe leerse en conjunto con el mencionado informe.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, mayo 27, 2022  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**VERIFICACIONES ADICIONALES**

**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 objeto del presente Fideicomiso es la Administración de los recursos fideicomitidos de acuerdo a las disposiciones establecidas en el contrato y aquellas disposiciones adoptadas por la Junta de Fideicomiso para la consecución del proyecto.</p>	X		

**VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO**

**Al 31 de diciembre del 2021**

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Recibir y registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfiera el constituyente inicial a la suscripción del presente instrumento, así como recibir y registrar cualquier otro bien aportado en el futuro por los constituyentes para el desarrollo de su objeto. asimismo, registrara todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	X		
Celebrar con los constituyentes adherentes que señale en un principio el constituyente inicial y posteriormente la Junta del fideicomiso, los correspondientes convenios de adhesión.	X		
Celebrar en calidad de constituyente el Fideicomiso de administración de flujos y aportar los bienes materiales del proyecto al Fideicomiso de administración y garantía con la periodicidad indicada a por la Junta del Fideicomiso.	X		
Una vez que:			
Suscribir con el Gerente de Proyecto y Fiscalizador los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso.	X		
Suscribir con el franquiciante el contrato de franquicia, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso y con el operador hotelero el respectivo contrato de operación hotelera, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso.	X		
Abrir la cuenta de paso y operarla de acuerdo a lo indicado a continuación: la cuenta de paso recibirá los siguientes recursos: (i) desembolsos bajo el financiamiento; (ii) aportes de los constituyentes, (iii) ingresos operativos y no operativos del proyecto según se determine en los acuerdos del financiamiento. Estos recursos deberán ser transferidos al fideicomiso de administración de flujos hasta el siguiente día hábil posterior a su recepción.	X		
Abrir la cuenta operativa, la cual podrá recibir recursos del Fideicomiso de Administración de flujos para que el Fideicomiso pague (i) ciertos costos del proyecto: (ii) los costos y gastos que se generen en virtud del financiamiento; (iii) ciertos pagos restringidos, (iv) otros pagos según lo establezca el fideicomiso de administración de flujos.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Abrir la cuenta operativa, la cual podrá recibir recursos del Fideicomiso de Administración de flujos para que el Fideicomiso pague (i) ciertos costos del proyecto: (ii) los costos y gastos que se generen en virtud del financiamiento; (iii) ciertos pagos restringidos, (iv) otros pagos según lo establezca el fideicomiso de administración de flujos.	X		
Invertir mientras el flujo de caja lo permita los recursos dinerarios del fideicomiso, en los fondos de inversión o en instituciones financieras y productos de inversión de renta fija o variable que es coja la Junta del Fideicomiso.	X		
Suscribir todos los documentos necesarios para que el hotel obtenga los permisos necesarios para iniciar su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será del gerente de proyecto.	X		
Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran el desarrollo del proyecto y equipamiento y dotación del hotel, que no hayan estado contratados con anterioridad y que hubieren sido designados por la Junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la Junta del fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.	X		
Solicitar al Fideicomiso de flujos el pago de los costos del proyecto de manera extraordinaria, si lo ha solicitado el constructor o el operador hotelero conforme los contratos aplicables, siempre que se cuente para el efecto con la aprobación de la Junta o del Fiscalizador según corresponda.			X
Tomar financiamiento conforme lo instruya la Junta del Fideicomiso.			X
Contratar los seguros del proyecto en las condiciones y con la Compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		
Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto y equipamiento y dotación del hotel, de manera directa o a través del Fideicomiso de administración de flujos, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. de existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. la fiduciaria podrá suspender la solicitud de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.	X		

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto anual estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informara sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.	X		
Una vez concluida la construcción del hotel y una vez realizado el equipamiento y dotación del hotel, proceder a recibir: (i) del constructor, un reporte provisional sobre las labores de construcción del hotel; (ii) del Gerente de Proyecto, un reporte provisional sobre el equipamiento del hotel, (iii) del Fiscalizador, un informe que contenga su opinión sobre los reportes presentados y las labores realizadas por el constructor en cuanto a la construcción, y por el gerente de proyecto en cuanto al equipamiento, en ambos casos del hotel.			X
Si el informe del fiscalizador es favorable respecto del reporte provisional del constructor y del reporte del gerente de proyecto, el fideicomiso, representado por la Fiduciaria, suscribirá, conforme lo establezcan los contratos respectivos, las actas de entrega - recepción, en las cuales también deberá participar el operador hotelero de ser necesario.			X
Si el informe del Fiscalizador no fuere favorable, la Fiduciaria, previo a la firma de las actas de entrega - recepciones respectivas, solicitara al constructor y/o al gerente de proyecto, según corresponda, que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el fiscalizador. Estas observaciones deberán ser absuelta conforme se establece en los contratos aplicables.			X
Una vez que las observaciones sean absueltas conforme se explica en la sección anterior, el fideicomiso, representado por la fiduciaria, proceder a:			
Disponer que el operador hotelero inicie la operación del hotel, misma que deberá someterse a los parámetros que sean definidos por la Junta del Fideicomiso.			X
Esta operación comprenderá, entre otras actividades: (i) el mantenimiento, cuidado del hotel y de todo el mobiliario, equipamiento y dotación del mismo; (ii) la promoción del hotel y comercialización de todos sus servicios; (iii) la realización de todos los pasos operativos vinculados a la operación hotelera; y, (iv) llevar un registro contable adecuado de la operación hotelera y administración, de tal manera que todos los ingresos y egresos originados en la operación hotelera correspondan a los rubros y partidas aprobadas en el presupuesto aprobado anualmente por la Junta del Fideicomiso y puedan ser correcta y oportunamente registrados en los libros del fideicomiso.			X

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
Contratar a todo el personal que sea necesario para realizar la operación y administración del hotel, de acuerdo a los términos, condiciones y lineamientos que sean aprobados por la Junta del fideicomiso.			X
Recibir y registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, los ingresos que se generen por efectos de la operación del hotel, y transferir los mismos al fideicomiso de administración de flujos, a las cuentas del proyecto, según corresponda. se aclara que dicha transferencia de recursos.			X
Se realizará una vez cubiertos todos los tributos y honorarios propios del presente fideicomiso que se encontrar en pendientes de pago. Se deja expresa constancia de que todos los ingresos que el hotel: (i) serán de exclusiva y automática propiedad del fideicomiso; y, (ii) tan pronto se generen, ingresarán al patrimonio del fideicomiso. Expresamente se aclara que ni los constituyentes, ni la fiduciaria, ni el fideicomiso, de manera individual, conjunta o solidaria, aseguran o garantizan la generación de flujos producto de la operación del hotel.	X		
Recibir, con la periodicidad que la Junta del fideicomiso los reportes de parte del operador hotelero sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del hotel.			X
Administrar, enajenar o gravar los bienes o derechos que sean de propiedad del fideicomiso, de acuerdo los términos e instrucciones que para el efecto establezca la Junta del Fideicomiso.			X
Otorgar poder especial a favor del operador hotelero y en los términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del fideicomiso, a fin de facilitar la adecuada operación del hotel.			X
En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el operador hotelero, o en cualquier otro caso, la Junta del Fideicomiso podrá resolver sobre la terminación de su contrato y designar el nuevo operador hotelero, conforme lo establecido en el contrato respectivo, en cuyo caso la fiduciaria procederá con la suscripción del nuevo contrato aprobado.			X
Ejecutar las decisiones que adopte periódicamente la Junta del Fideicomiso, en cuanto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del hotel, así como al destino de los remanentes anuales del Fideicomiso, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.			X
El monto de los resultados y remanentes anuales serán aprobados por la Junta del fideicomiso y se obtendrán de restar de los flujos anuales de la operación, todos los tributos, costos, gastos, pasivos, egresos anuales generados por la administración y operación del hotel y administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del fideicomiso, así como las provisiones que sean consideradas como necesarias por la Junta del fideicomiso para la adecuada operación, conservación y mantenimiento del hotel. Salvo decisión en sentido			

Contenido	Cumplimiento		
	Si	No	N/A
contrario de la Junta del fideicomiso, los resultados y/o remanentes anuales serán distribuidos, año a año, entre los beneficiarios, en los siguientes porcentajes. siempre tomando en cuenta las condiciones del financiamiento:			
El cincuenta y dos por ciento (52%) para el constituyente inicial o para la persona o personas a quienes este hubiera cedido sus derechos fiduciarios de beneficiario; y,			X
El cuarenta y ocho por ciento (48 %) para los constituyentes adherentes, o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del fideicomiso, a prorrata del aporte de dinero en efectivo realizado por cada uno de ellos al fideicomiso, y que será en su conjunto, la suma de hasta ocho millones quinientos mil dólares de los estados unidos de américa (USD 8. 500. 000).			X
Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que se determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con terceros, sea a título onerosa o a título gratuito de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del fideicomiso.			X
Ejecutar las decisiones que adopte la Junta del fideicomiso, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula decimotercera de este contrato, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.			X
Una vez vencido el plazo máximo permitido por la ley de mercado de valores para la duración del fideicomiso, o producida una o más de las causales de terminación del mismo estipuladas en este contrato, proceder a cumplir la resolución e instrucción de la Junta del Fideicomiso respecto del destino a dar a los activos, pasivos y patrimonio del fideicomiso, aclarando que en esa resolución se deberá respetar los porcentajes Fiduciarios de cada beneficiario establecidos según lo dispuesto en el presente contrato.			X
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento. En todo caso, las partes aclaran de manera expresa que la responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones Fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas.	X		



## **EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO**

### **EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO**

#### **Resumen de principales aspectos analizados en la evaluación del ambiente de control**

##### **Ambiente de control**

###### Integridad y valores éticos

En desarrollo de su filosofía empresarial **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** cuenta con Principios Corporativos, que determinan la responsabilidad y el comportamiento de todos sus funcionarios frente a proveedores, clientes y constituyentes, accionistas, la competencia, etc.

##### **Administración de riesgos y actividades de control**

En base al manejo actual de los Negocios Fiduciarios por parte de **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** se ha establecido que no existen factores de riesgo que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos para los que el Fideicomiso fue constituido, actualmente los riesgos se mitigan con la siguiente estructura:

Se han creado dos áreas principales: Área Financiera y Área Operativa, lideradas por profesionales asignados a un negocio fiduciario específicamente, para el registro de cada transacción es necesaria la participación de las dos áreas, existiendo una persona de cada una para elaborar y aprobar, adicionalmente es necesaria la participación de los constituyentes del negocio. Adicionalmente de manera periódica, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de constitución, es necesario elaborar actas de junta del Fideicomiso, en las que se analiza si se ha cumplido o no con las instrucciones fiduciarias y objetivos del negocio.

##### **Información y comunicación**

###### Administración de la información, sistemas de información y comunicación

La información se genera de manera eficiente e integrada, la información contable y operativa se encuentra integrada por diferentes módulos, lo que permite el acceso a la misma de cualquier usuario aprobado, adicionalmente el sistema de archivo físico permite obtener documentación oportuna y luego de un período los documentos son almacenados y administrados por un proveedor externo.

##### **Monitoreo**

**FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** cuenta con una adecuada estructura de control que opera a través de seguimiento permanente de las actividades de cada Fideicomiso por parte de la Administración, Constituyente y Beneficiarios, la Junta de Fideicomiso, entes de control externo como la Superintendencia de Compañías y Valores, Auditores Externos, con el fin de desarrollar las mejoras y correctivos pertinentes en el caso de determinarse deficiencias.

**RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO**

En base a la evaluación de control interno no se presentaron observaciones.

### **REVELACIÓN DE OTROS ASUNTOS**

#### **DUDAS RAZONABLES DE QUE EL FIDEICOMISO SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA**

Los resultados de nuestras pruebas reflejan que el Fideicomiso tiene la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha.

#### **INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES**

De acuerdo a los resultados de nuestras pruebas efectuadas a la documentación soporte proporcionada por el Fideicomiso, les informamos que no hemos detectado indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales, por lo cual, no se ha requerido que informemos a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador

#### **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**

No se conoce de hechos o situaciones que puedan afectar el normal desarrollo del proyecto inmobiliario o que puedan retardar su manera sustancial su ejecución.

## **ANEXOS**

### **CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL SUSCRIPTOR DEL INFORME**

Advertida de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II "Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero".

Nancy Paulina Proaño Chilcañar

1712311925

### **CERTIFICACIÓN JURAMENTADA DEL EQUIPO DE AUDITORÍA**

Advertido de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes ecuatorianas vigentes y de las penas con que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento declaro que no me encuentro incurso en las inhabilidades establecidas en el Art. 197 del Libro II “Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero”.

Priscila Tatiana Calero Veintimilla

1722721436



## **CARTA A LA GERENCIA**

Quito, mayo 04 del 2022

Señores.

### **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**

Ciudad.-

Estimados Señores:

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO HOTEL HUMBOLDT** por el año que terminó el 31 de diciembre del 2021, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno, ya que la Administración del Fideicomiso es la única responsable por el diseño y operación de este.

Para asistirnos en completar nuestra auditoría de manera oportuna hemos desarrollado algunos de nuestros procedimientos de auditoría y, como resultado de tales procedimientos, hemos determinado que no existen observaciones de control interno a ser consideradas y reportadas.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de los Directores, la Administración y otros miembros del Fideicomiso.

Atentamente,

ETL-EC AUDITORES S.A.

Dra. Nancy Proaño