Fideicomiso GM Hotel

Estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe de auditores independientes

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estado de situación financiera

Estado del resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación del Fideicomiso
2. Base legal
3. Operaciones
4. Declaración de cumplimiento con las NIIF
5. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de los estados financieros
6. Cambios en políticas contables
7. Políticas contables
8. Riesgos de instrumentos financieros
9. Mediciones a valor razonable
10. Políticas y procedimientos de administración de capital
11. Ingresos de actividades ordinarias
12. Efectivo y equivalentes de efectivo
13. Inversiones financieras
14. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto
15. Saldos y transacciones con entidades relacionadas
16. Inventarios
17. Propiedad y equipos, neto
18. Propiedades de inversión, neto
19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
20. Beneficios empleados
21. Pasivos por impuestos corrientes
22. Impuesto a la renta
23. Obligación por beneficios definidos
24. Otros pasivos no corrientes
25. Patrimonio
26. Información por segmentos
27. Ganancia básica por Valor de Titularización por Participación (VTP)
28. Reclasificaciones
29. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento
30. Compromisos
31. Eventos subsecuentes
32. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

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

Grant Thornton Ecuador

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

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

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la asamblea de Inversionistas y Directorio de:
Fideicomiso GM Hotel

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fideicomiso GM Hotel** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Fideicomiso GM Hotel** al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

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

Grant Thornton
An instinct for growth™

Otro asunto

Los estados financieros de **Fideicomiso GM Hotel** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 19 de abril de 2021 emitieron una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros.

Asuntos clave de auditoria

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

Provisión de cuentas incobrables

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada considerando la previsión de las estimaciones de la administración sobre el comportamiento futuro del mercado considerando en la actualidad los efectos de la pandemia por el COVID 19.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y si la previsión de pérdidas crediticias esperadas dentro de los 12 meses siguientes incrementa por algún factor previsto por la Administración.

El Fideicomiso ha revisado y ajustado la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo, se ha observado que durante el periodo no han existido cambios relevantes de morosidad.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con la provisión de cuentas incobrables incluyeron:

1) Entender y evaluar el diseño e implementación de los controles para el registro, recuperación y administración de la cartera de clientes en función al comportamiento del mercado y su reactivación.

2) Revisar el modelo aplicado por la administración mediante la verificación de resultados de los últimos períodos, indagaciones y la revisión de las estimaciones de riesgo de recupero a futuro debido a la situación económica del país y del sector.

3) Efectuar previa realización de los procedimientos anteriores, un recálculo del valor de la provisión de cuentas incobrables a la fecha de corte y comparar con la estimación del Fideicomiso para determinar su razonabilidad.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables. En las notas 8 (c), y 14 se incluyen las revelaciones sobre la provisión de cuentas por cobrar comerciales.

Grant Thornton
An instinct for growth™

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

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

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

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

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

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

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

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

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.

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

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Grant Thornton
An instinct for growth™

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos el informe sobre la Información Suplementaria requerida por la "Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros" para Emisores de Valores; y, el informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de **Fideicomiso GM Hotel** al 31 de diciembre de 2021.

Marzo, 23 de 2022
Guayaquil, Ecuador

Verónica Córdova
CPA No.28057

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cia. Ltda.
RNAE No. 322

Fideicomiso GM Hotel

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021,
Con cifras correspondientes para el año 2020
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2021	2020
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	529.354	358.743
Inversiones financieras	13	2.586.448	2.614.612
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	14 y 15	314.530	380.881
Inventarios	16	68.609	64.841
Activos por impuestos corrientes		11.547	5.091
Gastos pagados por anticipado		39.591	3.091
Total activo corriente		3.550.079	3.427.259
No corriente			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	14 y 15	246.117	176.188
Propiedades y equipos, netos	17	11.012.002	10.570.070
Propiedades de inversión, neto	18	5.093.548	5.123.248
Activos por impuestos diferidos	22 (b)	35.753	75.495
Otros activos		42.789	42.789
Total activo no corriente		16.430.209	15.987.790
Total activos		**19.980.288**	**19.415.049**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15 y 19	1.278.877	1.314.822
Beneficios a empleados	20	201.993	135.229
Pasivos por impuestos corrientes	21	92.074	47.446
Total pasivo corriente		1.572.944	1.497.497
No corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15 y 19	141.178	-
Obligación por beneficios post-empleo	23	121.260	156.016
Otros pasivos	24	101.594	114.281
Total pasivo no corriente		364.032	270.297
Patrimonio			
Aportes fiduciarios		20.858.525	20.858.525
Resultados acumulados		(2.815.213)	(3.211.270)
Patrimonio	25	18.043.312	17.647.255
Total pasivos y patrimonio		**19.980.288**	**19.415.049**

María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 32 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estados del resultado integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021,
Con cifras correspondientes para el año 2020
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	11	4.580.219	3.321.430
Costos y gastos operacionales			
Gastos de personal	20	(1.031.410)	(1.010.728)
Consumo de inventarios		(518.109)	(380.953)
Gasto depreciación y amortización		(344.133)	(370.322)
Mantenimiento y reparaciones		(245.239)	(175.650)
Servicios básicos		(229.299)	(182.299)
Comisiones uso de la marca		(124.549)	(122.422)
Honorarios y servicios		(80.892)	(65.932)
Costos financieros		(63.248)	(47.452)
Seguros		(59.332)	(26.901)
Publicidad y promoción		(57.525)	(44.646)
Jubilación patronal y desahucio	23	(39.279)	(49.459)
Movilización y viajes		(39.164)	(28.943)
Otros gastos		(965.621)	(572.639)
Resultado antes de impuesto a la renta		782.419	243.084
Impuesto a la renta	22 (a)	(188.007)	(22.733)
Resultado neto		**594.412**	**220.351**
Otro resultado integral:			
Que no se clasificará a resultados:			
Ganancias actuariales no realizadas	23	21.996	42.514
Total otro resultado integral		**21.996**	**42.514**
Resultado integral del año		**616.408**	**262.865**
Ganancia básica por Valor de Titularización por Participación (VTP)	26	**149**	**55**

María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
y Fideicomisos

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 32 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2021,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2020
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	Aportes fiduciarios	Utilización patrimonial	Resultados acumulados				Total
				Otros resultados integrales	Pérdidas acumuladas	Resultado Neto	Total resultados acumulados	
				Ganancia y/o Pérdida actuariales no realizadas				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	25	**20.858.525**	**1.121.800**	**9.646**	**(4.258.992)**	**1.519.089**	**(2.730.257)**	**18.128.268**
Transferencia a resultados acumulados					1.519.089	(1.519.089)	-	-
Distribución de dividendos					(743.878)		(743.878)	(743.878)
Resultado integral total				42.514		220.351	262.865	262.865
Saldos al 31 de diciembre de 2020	25	**20.858.525**	**1.121.800**	**52.160**	**(3.483.781)**	**220.351**	**(3.211.270)**	**17.647.255**
Transferencia a resultados acumulados					220.351	(220.351)	-	-
Distribución de dividendos					(220.351)		(220.351)	(220.351)
Resultado integral total				21.996		594.412	616.408	616.408
Saldos al 31 de diciembre de 2021	25	**20.858.525**	**1.121.800**	**74.156**	**(3.483.781)**	**594.412**	**(2.815.213)**	**18.043.312**

María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
y Fideicomisos

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 32 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2021,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2020
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2021	2020
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	4.328.217	2.984.576
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(3.490.457)	(3.443.044)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	**837.760**	**(458.468)**
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto en activos financieros	255.935	1.097.413
Efectivo utilizado en propiedades y equipos, neto	(590.560)	(94.171)
Efectivo utilizado en propiedades de inversión	(17.552)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	**(352.177)**	**1.003.242**
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en pago de dividendos	(314.972)	(669.889)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**(314.972)**	**(669.889)**
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	170.611	(125.115)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	358.743	483.858
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	**529.354**	**358.743**

María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
y Fideicomisos

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 32 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2021
Con cifras correspondientes para el año 2020
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación del Fideicomiso

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

2. Base legal

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

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

3. Operaciones

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

El Fideicomiso tendrá tres fases durante su vigencia:

- Fase I: Es la primera Fase de la Titularización que inició en la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realizó la evaluación a efectos de determinar si alcanzó o no el punto de equilibrio.

- Fase II: Es la segunda Fase de la Titularización que inició cuando la Fiduciaria declaró que, si se había alcanzado el punto de equilibrio, hasta antes de que los Operadores inicien las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general. El punto de equilibrio fue certificado el 18 de septiembre del 2008 y a partir de esa fecha se inició la Fase II en la que se inició la construcción del Proyecto.

- Fase III: Es la tercera Fase de la Titularización que se inició cuando se terminó la Fase II, momento a partir del cual el Operador inició las del Hotel dirigidas al público en general, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del Fideicomiso. A partir del 1 de julio del 2011, el Fideicomiso se encuentra en la Fase III del proyecto, en la cual se iniciaron las operaciones del área hotelera. Con fecha 1 de septiembre del 2011, se iniciaron las operaciones del área comercial, quedando de esta manera operativo el proyecto.

Derechos y obligaciones de los Inversionistas

Son derechos de los inversionistas:

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

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

Derechos y obligaciones del Originador o Constituyente

Son derechos del originador o constituyente:

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

Las obligaciones del originador o constituyente son:

- Cumplir con las obligaciones asumidas frente al Fideicomiso en virtud del contrato de venta de las acciones de la compañía Katysier S.A.
- Si los costos de construcción y equipamiento totales superan al presupuesto total, el Originador deberá aportar al Fideicomiso los recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir dicho incremento hasta un máximo de dos veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto total.
- Proveer a la Fiduciaria de toda documentación e información adicional que sea necesaria a efectos de cumplir el objeto del presente Fideicomiso durante las fases I y II.
- Proveer de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información necesaria durante la fase I.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en los Valores y en la legislación aplicable.

Derechos y obligaciones de la Fiduciaria

Son derechos de la fiduciaria:

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

Las obligaciones de la Fiduciaria son las siguientes:

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

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

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

En octubre del 2020, la asamblea general de inversionistas designó al nuevo operador hotelero y de locales, Sixstar Hotel SSHH S.A., cuyo contrato está vigente desde el 1 de abril de 2021 hasta 31 de marzo de 2031.

4. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), mientras no se opongan a lo establecido en las disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 serán aprobados por la junta de inversionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración del Fideicomiso se prevé que no habrá cambios en dichos estados financiero.

5. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de los estados financieros

La pandemia del COVID 19 junto con los nuevos brotes del virus en nuestro país y a nivel global sigue afectando la normal actividad comercial y ha contribuido a una volatilidad significativa en los mercados financieros. El impacto global de los nuevos brotes continúa evolucionando y, a medida que se siguen identificando casos y nuevas cepas del virus, muchos países han reaccionado instaurando cuarentenas y restricciones de viaje. A pesar de que la economía ha comenzado a reactivarse durante el año 2021, es indudable que a futuro pueden existir disrupciones en las cadenas de suministro globales lo que podrá generar un impacto adverso en varias industrias.

A pesar de la existencia de vacunas debido a la imposibilidad de inmunizar a la totalidad de la población, los nuevos brotes podrían tener un impacto adverso continuo en las condiciones económicas y de mercado y desencadenar períodos de desaceleración económica, por esta razón el rápido desarrollo y la fluidez de esta situación excluye cualquier predicción sobre el impacto adverso final del COVID-19, ya que no es posible determinar el impacto final que podría tener esta situación en los estados financieros del Fideicomiso a futuro.

Durante el año 2021, no ha experimentado ningún deterioro en los activos del Fideicomiso o impactos financieros negativos relacionados con COVID-19 ya que ha mantenido sus operaciones y los ingresos estimados para este periodo.

6. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2021 y relevantes para el Fideicomiso

A partir del 1 de enero 2021 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16) (1)

- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021 (Enmiendas a la NIIF 16) (1)

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

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

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

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

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que el Fideicomiso no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 17 y NIIF 4) (1)
- Referencias al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3) (1)
- Ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16) (1)
- Contratos onerosos: costo de cumplimiento de un contrato (Enmiendas a la NIC 37) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16, NIC 41)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)
- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8) (1)
- Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2)
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (modificaciones a la NIC 12) (1)

- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2)

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

(2) Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.

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

- *Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16, NIC 41)*

Este proyecto rastrea los desarrollos en el proceso de mejoras anuales para el ciclo 2018-2020. Las Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020 realizan modificaciones a las siguientes normas:

- NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

  Subsidiaria como adoptante por primera vez. La modificación permite que una subsidiaria que aplique el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 mida las diferencias de conversión acumuladas usando los importes informados por su controladora, con base en la fecha de transición de la controladora a las NIIF.

- NIIF 9, Instrumentos financieros

  Tasas en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros. La modificación aclara qué honorarios incluye una entidad cuando aplica la prueba del "10 por ciento" del párrafo B3.3.6 de la NIIF 9 al evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero. Una entidad incluye solo las tarifas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre de la otra.

- NIIF 16, Arrendamientos

  Incentivos de arrendamiento. La enmienda al Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 elimina del ejemplo la ilustración del reembolso de las mejoras del arrendamiento por parte del arrendador con el fin de resolver cualquier confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento que pudiera surgir debido a cómo se ilustran los incentivos de arrendamiento en ese ejemplo.

- NIC 41, Agricultura

  Tributación en la valoración del valor razonable. La modificación elimina el requerimiento del párrafo 22 de la NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable de un activo

biológico usando una técnica de valor presente. Esto asegurará la coherencia con los requisitos de la NIIF 13.

Las modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022; mientras que para la NIIF 16 no se especifica fecha de adopción. Se permite la aplicación anticipada.

El Fideicomiso considera que las mejoras a la NIIF 9 y la NIIF 16 no generarán efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)*

Las enmiendas finales, emitidas por IASB el 23 de enero de 2020, en Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Enmiendas a la NIC 1) afectan solo la presentación de los pasivos en el estado de situación financiera, no el monto o el momento de reconocimiento. de cualquier activo, pasivo, ingresos o gastos, o la información que las entidades revelen sobre esos elementos.

En estas se aclara que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa y alinear la redacción de todos los párrafos afectados para hacer referencia al "derecho" a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes "al final del período de presentación de informes" deben afectar la clasificación de un pasivo; aclarar que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y aclare que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

El 15 de julio de 2020, el IASB emitió la Clasificación de pasivos como corriente o no corriente - Aplazamiento de la fecha de vigencia (Enmienda a la NIC 1) difiriendo la fecha de vigencia de las enmiendas de enero de 2020 a la NIC 1 por un año a los períodos de presentación de informes anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2023. Se sigue permitiendo la aplicación anticipada de las enmiendas de enero de 2020.

El Fideicomiso considera que la modificación en la NIC 1 no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)*

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la Definición de estimaciones contables, que modificó la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Los cambios a la NIC 8 se centran completamente en las estimaciones contables y aclaran lo siguiente:

- La definición de un cambio en las estimaciones contables se reemplaza por una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".
- Las entidades desarrollan estimaciones contables, si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición.
- Se establece que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores.
- Un cambio en una estimación contable puede afectar solo la ganancia o pérdida del período actual, o la ganancia o pérdida tanto del período actual como de períodos futuros. El efecto del cambio relacionado con el período actual se reconoce como ingreso o gasto en el período actual. El efecto, si lo hubiera, en períodos futuros se reconoce como ingreso o gasto en esos períodos futuros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada.

El Fideicomiso considera que la modificación en la NIC 8 no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2)*

El 12 de febrero de 2021, el IASB emitió la Revelación de políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de práctica de la NIIF 2) con enmiendas que están destinadas a ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Esta enmienda modifica la NIC 1 de las siguientes formas:

- Ahora se requiere que una entidad revele su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables significativas;
- se añaden varios párrafos para explicar cómo una entidad puede identificar información material sobre políticas contables y para dar ejemplos de cuándo es probable que la información sobre políticas contables sea material;
- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables puede ser material debido a su naturaleza, incluso si los importes relacionados son inmateriales;

- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables es material si los usuarios de los estados financieros de una entidad la necesitaran para comprender otra información material en los estados financieros; y,
- las enmiendas aclaran que, si una entidad revela información inmaterial sobre políticas contables, dicha información no ocultará la información material sobre políticas contables.

Además, la Declaración de Práctica ha sido modificada agregando guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" a la información de política contable para respaldar las modificaciones a la NIC 1.

El Fideicomiso considera que la modificación en la NIC 1 no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

7. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2021 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

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

b) Moneda funcional y de presentación

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

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

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

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

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

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- *Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales*

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos del Fideicomiso se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

- *Deterioro de activos no financieros*

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad, planta y equipos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, el Fideicomiso primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

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

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos del Fideicomiso dentro del siguiente ejercicio.

- *Vida útil y valor residual de las propiedades y equipos*

  La determinación del valor residual y de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio; sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipos y maquinaria.

- *Inventarios*

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

  Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

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

  La estimación de la Administración para el cálculo de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tal como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de la OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos.

d) Negocio en marcha

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

e) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos del Fideicomiso provienen principalmente del servicio de hospedaje en habitaciones, servicios para eventos y venta de alimentos y bebidas en los diferentes ambientes del Hotel (room service, bar, restaurante) y eventos, destinado a personas naturales y jurídicas; además de ingresos por arrendamientos (locales, oficinas e islas).

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

El Fideicomiso a menudo realiza transacciones que involucran una gama de servicios cuyos servicios se reconocen o en un momento determinado o a lo largo del tiempo conforme el Fideicomiso cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los servicios prometidos a sus clientes.

El Fideicomiso reconoce los pasivos del contrato por la contraprestación recibida con respecto a las obligaciones de desempeño insatisfecho e informa estos montos como otros pasivos en el estado de situación financiera, si hubiere. De manera similar, si el Fideicomiso cumple con una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación, reconoce un activo de contrato o una cuenta por cobrar en su estado de situación financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento.

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

i) *Ingresos por servicios de hospedaje, salones y otros servicios relacionados*

El Fideicomiso brinda servicios separados o combinados que pueden incluir: alquiler de habitaciones, salones, y otros servicios relacionados. Los ingresos por estos servicios se reconocen a lo largo del tiempo y a medida que se prestan los servicios.

Los servicios son facturados de acuerdo con los contratos existentes acordados con los clientes, sin embargo, cualquier monto que no se haya facturado al final de un período de informe y que haya sido entregado, se presenta como una provisión de ingreso y en el estado de situación financiera como cuentas por cobrar, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de estos montos se realice.

ii) *Venta de alimentos y bebidas*

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de alimentos y bebidas se reconocen cuando el Fideicomiso entrega al huésped o cliente los productos en los términos y condiciones pactados.

iii) Concesión de locales

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

iv) Otros ingresos

Los otros ingresos pueden incluir: intereses se reconocen de manera proporcional en el tiempo en función a su devengo, utilizando el método de la tasa efectiva de interés, por cobro con tarjetas de crédito, alquiler de vehículo, venta de activos. Los ingresos por estos servicios se reconocen a lo largo del tiempo y a medida que se prestan los servicios.

f) Costos y gastos operacionales

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

g) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados el Fideicomiso no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,

- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. Las inversiones en depósitos a plazo, las cuentas por cobrar comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a "retener para cobrar" o "retener para cobrar y vender" se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

La categoría contiene una inversión de capital en el Fondo de Inversión administrado por Fideval S.A. se midió a su valor razonable de acuerdo con los requisitos de la NIIF 9, que no permite la medición al costo.

Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con cargo a resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan por referencia a transacciones de mercado activas o utilizando una técnica de valoración donde no existe un mercado activo.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que el Fideicomiso identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, el Fideicomiso considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,

- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

- "Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. El Fideicomiso determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, debido a la pandemia del COVID 19, el Fideicomiso ha revisado la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo y ha observado que no han existido cambios relevantes de morosidad a pesar de que se espera un leve incremento de los días de cobro que implicaría un mayor costo del dinero en el tiempo, sin embargo, este se ha considerado como inmaterial.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que tienen un componente de financiación significativo.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que el Fideicomiso haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2021, los pasivos financieros del Fideicomiso representan principalmente: obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, generadas en el curso ordinario de las operaciones. Todas las obligaciones se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Las provisiones por obligaciones acumuladas registran el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

Compensación de instrumentos financieros

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

h) Inventarios

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

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

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no ha constituido provisión por valor neto de realización de los inventarios.

i) Propiedades y equipos

Son reconocidos como propiedades y equipos aquellos bienes que se usan en la prestación de los servicios o para propósitos administrativos y para el desarrollo normal del objeto al que se dedica el Fideicomiso y que tienen una vida mayor a un período.

Terrenos

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

Edificios y equipos

Los edificios y equipos (incluyendo accesorios y mobiliario) se registran inicialmente al costo de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración del Fideicomiso.

Posterior al reconocimiento inicial los edificios y equipos se contabilizan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

La depreciación del edificio y equipos es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo del activo. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial y/o mejoras en los activos.

Las vidas útiles estimadas de muebles y equipos son:

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

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente, sin que en el año 2021 haya sido requerido una modificación a las estimaciones originales debido a la pandemia por el COVID19.

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

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

j) Propiedades de inversión

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

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

La administración ha estimado la vida útil de las propiedades de inversión en 80 años.

k) Deterioro de activos de larga duración

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores de deterioro.

l) Impuesto a la renta

El Fideicomiso registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

m) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

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

Participación a trabajadores

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

Gratificación por beneficios sociales

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

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

- ***Décimo cuarto sueldo*. -** O bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.

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

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

Bono al personal

Los bonos a empleados son determinados desde el corporativo y se registran de acuerdo con el rendimiento de cada uno de los empleados de la Compañía; se reconocen como un gasto y un pasivo en el resultado del periodo en el cual se ocasionan.

Vacaciones de personal

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

Beneficios Post - empleo y por terminación

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

El Fideicomiso tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

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

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

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

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

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

Beneficios por terminación

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

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

n) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte del Fideicomiso y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.
Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

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

Cualquier reembolso que el Fideicomiso considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos al Fideicomiso que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activo contingente.

o) Aportes Fiduciarios, reservas y distribución de dividendos

Los aportes fiduciarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020 están constituidos por el aporte en efectivo del constituyente por US$858.525; y, el aporte de los inversionistas por la colocación a través de la Bolsa de Valores del Ecuador de 4.000 Valores de titularización de participación (VTP's) a un valor nominal de US$5.000 cada uno. Cada inversionista es poseedor del derecho a una alícuota en el patrimonio autónomo, a prorrata de su inversión (VTP), con lo cual participan de los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas.

Los otros componentes de patrimonio incluyen lo siguiente:

Otro Resultado Integral – Por Remediciones del pasivo por beneficios definidos

Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos.

Distribución de dividendos

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

p) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por las disponibilidades en caja y por los depósitos monetarios que se mantiene en instituciones financieras y fondos de inversión considerados de alta liquidez. Los activos registrados en el efectivo en caja y bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

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

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

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

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

q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

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

El Fideicomiso clasifica y presenta a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación del Fideicomiso;
ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o

iv) del Fideicomiso no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

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

r) Estado del resultado integral

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

La NIC 1 requiere que las partidas del otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio; y, (b) las partidas que pueden ser reclasificadas en el futuro al resultado del período cuando se cumplan determinadas condiciones.

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

8. Riesgos de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

El Fideicomiso está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la nota 9. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para el Fideicomiso, en base a una metodología de evaluación continua, el Fideicomiso administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo de mercado y lograr una buena aceptación en el mercado por su nivel de servicios.

El Fideicomiso no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

b) Análisis del riesgo de mercado

Este riesgo contempla la posibilidad de que el Fideicomiso sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que son manejados por el Fideicomiso y que sirven para la entrega del servicio.

Comercialmente, el Fideicomiso tiene como riesgo la existencia de otros hoteles de similar o menor categoría que disputan niveles de ocupación en el mercado a través de descuentos en tarifas, ya que el mercado es altamente susceptible a la variación de tarifas, sin embargo, los mismos son mitigados con trabajos de fidelización de clientes a través de políticas de acercamiento a clientes realizadas por el área de mercadeo. Por esta razón existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado como la sensibilidad a los precios produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos por bajos niveles de ocupación.

La administración de estos riesgos es establecida por la Gerencia General y el Directorio del Fideicomiso, quienes analizan y definen estrategias específicas presentadas por el Operador Hotelero, así como del área comercial para la concesión de locales con el fin de ser competitivos y cumplir presupuestos de ocupación.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con el Fideicomiso.

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

	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 12)	529.354	358.743
Inversiones financieras (nota 13)	2.586.448	2.614.612
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (notas 14 y 15)	560.647	557.069

Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios e inversiones, y mantener operaciones solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para el efectivo en instituciones financieras se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras locales de reputación en el mercado y con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	2021	2020
Banco de la Producción S. A. (1) (2)	AAA-	AAA-
Banco Internacional (1)	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
Fideval S.A. (1)	AAA-	AAA-
Anefi S.A. (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating y PCR Pacific S. A.
(2) Calificación de riesgo emitida por Class International Rating

Cuentas por cobrar comerciales

El Fideicomiso supervisa continuamente la calidad crediticia de los clientes en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política del Fideicomiso es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. Los plazos de crédito del Fideicomiso son a 30 días. Los términos de crédito para los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la capacidad crediticia del Fideicomiso y condiciones de negociación. El riesgo crediticio en curso se administra a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

Las cuentas por cobrar comerciales se componen de un gran número de clientes en diversas industrias y áreas geográficas, saldos pendientes provenientes de 120 clientes en el año 2021 (117 clientes en el año 2020) por lo que no existe concentración de riesgo. El Fideicomiso posee garantías sobre las cuentas por cobrar comerciales existentes al momento del ingreso a las instalaciones del hotel mediante garantías financieras y/o cartas de crédito de clientes corporativos.

El Fideicomiso aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de los documentos y cuentas por cobrar (aquellas provenientes de la NIIF 15), y considera que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar - comerciales se han evaluado sobre una base colectiva ya que poseen características de riesgo crediticio similar y se han agrupado según los días vencidos y también según la ubicación geográfica de los clientes. Las tasas históricas se ajustan para reflejar los factores macroeconómicos actuales y futuros que afectan la capacidad del cliente para liquidar el monto pendiente sobre todo por aspectos debido a la contracción económica por la pandemia. Sin embargo, dado el corto período expuesto al riesgo de crédito, el impacto de estos factores macroeconómicos no se ha considerado significativo dentro del período reportado.

Los créditos comerciales se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. La falta de pago dentro de los 360 días a partir de la fecha de la factura y la falta de compromiso con el Fideicomiso en acuerdos de pago alternativos, entre otros, se consideran indicadores de una expectativa no razonable de recuperación.

La pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar comerciales es analizada por el Fideicomiso para identificar de manera individual la probabilidad de incobrabilidad en la que considera las siguientes variables, para realizar su matriz:

Crédito en ventas - días de mora	2021		2020	
	Tasa de pérdida crediticia esperada		Tasa de pérdida crediticia esperada	
	Hotel	Galería	Hotel	Galería
Corriente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0 – 30	4,55%	5,15%	2,81%	4,17%
31 – 60	4,87%	5,32%	5,70%	11,88%
61 – 90	4,61%	5,48%	11,57%	30,95%
91 – 120	5,27%	5,22%	17,10%	33,61%
121 – 180	5,53%	5,44%	21,04%	60,30%
181 – 360	6,10%	5,77%	41,76%	93,82%
> 360 días anteriores	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

A continuación, se detalla la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Crédito en ventas - días de mora	2021		2020	
	Cartera		Cartera	
	Hotel	Galería	Hotel	Galería
Corriente	88.630	258.575	120.521	204.308
0 – 30	10.121	49.660	59.623	130.957
31 – 60	993	32.347	681	31.873
61 – 90	1.185	27.915	3.948	2.071
91 – 120	400	11.580	4.425	18.354
121 – 180	150	18.698	3.302	16.924
181 – 360	150	19.894	4.462	34.581
> 360 días anteriores	-	116.257	32.816	3.069
Total	**101.630**	**534.926**	**229.778**	**442.137**

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen: cuentas por cobrar por a empleados y otras.

La provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor, esto es aplicando el enfoque general para la determinación del deterioro, considerando el riesgo de crédito como bajo debido a la calidad y expectativa de recupero de la cartera que básicamente comprende saldos pendientes de cobro a empleados cuya recuperación se hace vía nómina.

d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. El Fideicomiso gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio hotelero día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual que representa el presupuesto el cual es ajustado mensualmente en función del desarrollo propio del negocio.

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez se ha requerido de líneas de crédito con instituciones financieras de bajo riesgo a tasas competitivas dentro del mercado.

El Fideicomiso considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos del Fideicomiso mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar no cubren los requerimientos de flujo de efectivo actuales, para lo cual se acude al apalancamiento de las obligaciones con proveedores y compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los pasivos financieros no derivados del Fideicomiso tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2021		
	Hasta tres meses	Más de un año	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15 y 19)	1.278.877	141.178	1.420.055
Beneficios a empleados (nota 21)	201.993		201.993
Pasivos por impuestos corrientes (nota 20)	92.074		92.074
Total	**1.572.944**	**141.178**	**1.714.122**

	2020		
	Hasta tres meses	Más de un año	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15 y 19)	1.314.822		1.314.822
Beneficios a empleados (nota 21)	135.229		135.229
Pasivos por impuestos corrientes (nota 20)	47.446		47.446
Total	**730.219**	-	**1.497.497**

e) Análisis del riesgo operacional

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

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los servicios brindados por el Fideicomiso a sus huéspedes y clientes.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar los servicios y productos que entrega a sus clientes.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos del Fideicomiso.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

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

9. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

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

Al 31 de diciembre de 2021	A valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 12)	183.633	345.720	529.353
Inversiones financieras (nota 13)	583.738	2.002.710	2.586.448
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 14 y 15)		560.647	560.647
Total	**767.371**	**2.909.078**	**3.676.449**
Pasivos según estado de situación financiera:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15 y 19)		1.420.055	1.420.055
Total	**-**	**1.420.055**	**1.420.055**

Al 31 de diciembre de 2020	A valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 12)		358.743	358.743
Inversiones financieras (nota 13)	980.634	1.633.978	2.614.612
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 14 y 15)		557.069	557.069
Total	**980.634**	**2.549.790**	**3.530.424**
Pasivos según estado de situación financiera:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15 y 19)		1.314.822	1.314.822
Total	**-**	**1.314.822**	**1.314.822**

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

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

En los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, el Fideicomiso usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

El Fideicomiso considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

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

10. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital del Fideicomiso son:

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

El objetivo del Fideicomiso en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones. El Fideicomiso determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2021	2020
Total de recursos ajenos (1)	1.815.716	1.611.778
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(529.354)	(358.743)
Deuda neta	1.286.362	1.253.035
Total de patrimonio neto	18.043.312	17.647.255
Capital total (2)	19.329.674	18.900.290
Ratio de apalancamiento (3)	**6,65%**	**6,63%**

(1) Comprenden pasivos entre cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, beneficios a empleados, pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

11. Ingresos de actividades ordinarias

Los servicios que brinda el Fideicomiso son reconocidos dependiendo su naturaleza a lo largo del tiempo o en un momento determinado. El detalle de los ingresos de actividades ordinarias netos de impuesto a las ventas y devoluciones por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	2021			2020		
	Reconocidos a lo largo del tiempo	Reconocidos en un momento determinado	Total	Reconocidos a lo largo del tiempo	Reconocidos en un momento determinado	Total
Operación hotelera						
Ingresos por habitaciones	1.959.944		1.959.944	1.295.900		1.295.900
Ingresos por alimentos y bebidas		1.031.944	1.031.944		745.532	745.532
Ingresos por otros servicios		140.584	140.584		34.500	34.500
Otros ingresos		207.929	207.929		232.630	232.630
	1.959.944	1.380.457	3.340.401	1.295.900	1.012.662	2.308.562
Operación comercial						
Ingresos por valor mensual de concesión		957.607	957.607		682.762	682.762
Ingresos por alícuotas		210.391	210.391		230.371	230.371
Ingreso por parqueos		45.011	45.011		49.778	49.778
Ingresos por alquiler		22.112	22.112		48.534	48.534
Ingresos por valor inicial de concesión		4.697	4.697		1.423	1.423
		1.239.818	1.239.818		1.012.868	1.012.868
Total	**1.959.944**	**2.620.275**	**4.580.219**	**1.295.900**	**2.025.530**	**3.321.430**

A continuación, se presenta determinada información relevante sobre los saldos del contrato (provisión de servicios entregados y anticipo de clientes recibidos registrado dentro de otras cuentas por pagar) por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2022
Activos de los contratos con clientes (nota 14):		
Saldo al comienzo del año	10.521	7.691
Aumentos del año	8.291	10.521
Reducciones del año	(10.521)	(7.691)
Saldo al final del año	**8.291**	**10.521**
Pasivos de los contratos con clientes (nota 15):		
Saldo al comienzo del año	55.016	55.916
Aumentos del año	780.340	765.744
Reducciones del año	(765.468)	(766.643)
Saldo al final del año	**69.888**	**55.016**

12. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo fue el siguiente:

	2021	2020
Caja	6.348	41.907
Instituciones financieras locales	339.372	216.836
	345.720	258.743
Equivalentes de efectivo		
Fondos de inversión (1)	183.634	-
Inversiones temporales (2)	-	100.000
Total	**529.354**	**358.743**

(1) Corresponde a aportes entregados en fondos de inversión con un vencimiento de hasta 45 días administrador por ANEFI S.A. Administradora de fondos y fideicomisos por un monto de US$183.634, respectivamente.

(2) Corresponde a un certificado de depósito mantenido en una institución financiera local con una tasa de interés de 7.25% anual y vencimiento hasta febrero del 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el efectivo y equivalentes de efectivo no posee restricciones para su uso.

13. Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, un resumen de las inversiones financieras fue el siguiente:

	2021	2020
Depósitos a plazo en instituciones financieras (1)	1.951.127	1.570.000
Participación en fondo mutuo (2)	583.738	980.634
Intereses por cobrar - depósitos a plazo	51.583	63.978
Total	**2.586.448**	**2.614.612**

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de los depósitos a plazo en inversiones financieras, se componen como sigue:

	2021				
Institución	**N° Operación**	**Inicio**	**Vencimiento**	**Interés**	**Saldo**
Banco del Pacífico	262252576	17/8/2021	12/8/2022	6,10%	150.000
Banco del Pacífico	262254953	20/8/2021	22/8/2022	5,15%	108.213
Banco del Pacífico	262264566	1/10/2021	1/4/2022	5,50%	135.329
Banco del Pacífico	262266264	11/10/2021	11/4/2022	5,50%	150.000
Banco General Rumiñahui	8439058310	7/9/2021	5/9/2022	6,20%	260.000
Banco General Rumiñahui	8443062010	18/10/2021	14/10/2022	6,00%	230.000
Banco Diners del Ecuador	C022858	4/1/2021	5/1/2022	6,90%	450.000
Banco Diners del Ecuador	C022579	6/12/2021	5/12/2022	6,20%	267.585
Banco Diners del Ecuador	C027941	12/11/2021	15/11/2022	6,20%	200.000
Total					**1.951.127**

		2020			
Institución	N° Operación	Inicio	Vencimiento	Interés	Saldo
Banco del Pichincha	1090648	30/09/2020	01/10/2021	7,00%	125.000
Banco del Pacífico	262149264	20/08/2020	20/08/2021	8,10%	100.000
Banco del Pacífico	262167279	14/10/2020	14/10/2021	8,15%	200.000
Banco del Pacífico	262161980	01/10/2020	01/10/2021	8,15%	125.000
Banco del Pacífico	265145416	24/08/2020	02/02/2021	7,25%	100.000
Banco Diners del Ecuador	C022580	04/12/2020	06/12/2021	6,90%	220.000
Banco Diners del Ecuador	C022579	04/12/2020	06/12/2021	6,90%	250.000
Banco Diners del Ecuador	C022858	31/12/2020	05/01/2022	6,90%	450.000
Total					**1.570.000**

(2) Comprende la participación en el fondo de inversión de renta variable denominado "Real" con una permanencia mínima de 1 año. Se encuentra administrado por la Administradora de Fondos y Fideicomisos Fideval. La valuación del fondo se realiza a valor razonable en función de las unidades de participación.

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

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

La composición de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue como sigue:

	2021	2020
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes hotel (1)	101.630	229.778
Clientes galería (2)	534.926	442.137
Tarjetas de crédito	18.915	-
(-) Provisión cuentas incobrables (3)	(112.276)	(132.929)
	543.195	538.986
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo proveedores	8.714	-
Partes relacionadas (nota 15)	-	4.150
Empleados	6.069	9.065
Otros	2.669	4.868
	17.452	18.083
Total cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	**560.647**	**557.069**
Menos porción a largo plazo de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	246.117	176.188
Total cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar corriente	**314.530**	**380.881**

(1) Corresponde a los saldos por cobrar que mantiene con los clientes al que brindan crédito con un plazo de 30 días, generados por la prestación del servicio de alquiler de habitación, venta de alimentos y bebidas en los diferentes ambientes y otros servicios adicionales.

Incluye los servicios entregados y no facturados, a huéspedes que todavía se encuentran en las instalaciones del hotel y están siendo beneficiados de los servicios por US$ 8.291en el año 2021 (US$ 10.521 en el 2020).

(2) Corresponde a los valores de cobro por la concesión de uso de 54 locales comerciales (46 en el año 2020), los cuales incluyen valores iniciales y mensuales de concesión.

(3) El saldo correspondiente a la provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar basado en el método de pérdidas esperadas. A continuación, se presenta el movimiento de dicha provisión por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 y el efecto de la adopción de dicha normativa:

	2021	2020
Saldo al inicio del periodo	132.929	99.111
Incremento de la provisión	-	37.581
Disminución de la provisión	(20.653)	(3.763)
Saldo al final del periodo	**112.276**	**132.929**

15. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Un resumen de los saldos mantenidos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue como sigue:

	2021	2020
Activos		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 14):		
Otras cuentas por cobrar - relacionadas:		
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	-	4.150
Total	**-**	**4.150**

Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 19):		
Cuentas por pagar comerciales – partes relacionadas (1):		
Six Star Hotels SSH S.A.	3.673	-
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	-	80.232
	3.673	**80.232**
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar (2)	672.657	767.278
Total	**676.330**	**847.510**

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por pagar comerciales representan los saldos pendientes de pago por servicios recibidos cuyo detalle es el siguiente:

	2021	2020
Six Star Hotels SSH S.A.	53.621	-
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	23.543	161.057
Total	**77.164**	**161.057**

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

	2021	2020
Dividendos años 2011 - 2015	162.764	183.003
Dividendos año 2016	45.832	51.188
Dividendos año 2017	81.606	90.995
Dividendos año 2018	197.624	442.093
Dividendos año 2019	184.776	-
Dividendos año 2020	55	-
Total	**672.657**	**767.278**

Transacciones con personal clave del Fideicomiso

Se considera persona clave del Fideicomiso al Apoderado Especial y Gerencia del Fideicomiso, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso ha generado gastos por sueldos y otros beneficios a la gerencia clave por US$80.674 y US$98.756, respectivamente.

16. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 un detalle de los inventarios del Fideicomiso fue como sigue:

	2021	2020
Alimentos	27.238	26.195
Suministros huéspedes	13.430	13.512
Suministros de aseo y papelería	14.699	12.660
Licores y cigarrillos	9.447	11.357
Suministros de mantenimiento	3.795	1.117
Total	**68.609**	**64.841**

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 los inventarios no tienen ningún gravamen o pignoración.

17. Propiedades y equipos, neto

El movimiento de propiedades y equipos, neto al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue como sigue:

	2021				
	Saldo al 31/12/2020	Adición	Baja	Reclasificación	Saldo al 31/12/2021
No Depreciables:					
Terrenos	1.730.605				1.730.605
Depreciables:					
Edificio	9.053.921	26.222		30.007	9.110.150
Muebles y enseres	1.113.376	260.646	(150.020)		1.224.002
Maquinaria y equipos	507.298	58.043	(4.774)		560.567
Equipos de computación y comunicación	327.744	34.616			362.360
Equipos hoteleros	423.970	283.581			707.551
Instalaciones	245.045				245.045
Construcciones en curso	-	30.007		(30.007)	-
Vehículos	-	52.239			52.239
Total Costo	13.401.959	745.354	(154.794)	-	13.992.519
Depreciación acumulada	(2.831.889)	(296.881)	148.253		(2.980.517)
Total	**10.570.070**	**448.473**	**(6.541)**	**-**	**11.012.002**

	2020				
	Saldo al 31/12/2019	Adición	Baja	Reclasificación	Saldo al 31/12/2020
No Depreciables:					
Terrenos	1.730.605				1.730.605
Depreciables:					
Edificio	9.024.719	29.202			9.053.921
Muebles y enseres	1.184.720	5.995		(77.339)	1.113.376
Maquinaria y equipos	539.064	55.122	(5.907)	(80.981)	507.298
Equipos de computación y comunicación	318.497	3.852		5.395	327.744
Equipos hoteleros	271.045			152.925	423.970
Instalaciones	245.045				245.045
Total Costo	13.313.695	94.171	(5.907)	-	13.401.959
Depreciación acumulada	(2.500.683)	(331.206)			(2.831.889)
Total	**10.813.012**	**(237.035)**	**(5.907)**	**-**	**10.570.070**

La depreciación de la propiedad, planta y equipo se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 7-i).

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

18. Propiedades de inversión, neto

El movimiento de las propiedades de inversión, neto al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue como sigue:

	2021		
	Saldo al 31/12/2020	Adición	Saldo al 31/12/2021
No Depreciables:			
Terrenos	902.695		902.695
Depreciables:			
Edificio	4.709.783	17.552	4.727.335
Total Costo	5.612.478	17.552	5.630.030
Depreciación acumulada	(489.230)	(47.252)	(536.482)
Total	**5.123.248**	**(29.700)**	**5.093.548**

	2020		
	Saldo al 31/12/2019	Adición	Saldo al 31/12/2020
No Depreciables:			
Terrenos	902.695		902.695
Depreciables:			
Edificio	4.709.003	780	4.709.783
Total Costo	5.611.698	780	5.612.478
Depreciación acumulada	(536.342)	47.112	(489.230)
Total	**5.075.356**	**47.892**	**5.123.248**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión incluyen 5.219 metros cuadrados de galería del "Hotel TRYP by Wyndham Guayaquil", donde funcionan 54 locales (46 locales en el 2020) respectivamente concesionados hasta cinco años plazo.

El valor de mercado de estas propiedades de acuerdo con un avalúo de un perito independiente calificado corresponde al año 2016 y asciende a US$9.400.000 aproximadamente. De acuerdo con el criterio de la Administración del Fideicomiso con base en su evaluación del mercado consideran que el valor no difiere significativamente en la actualidad dado que dicha galería está en una zona donde la plusvalía ha aumentado debido a la inversión inmobiliaria cercana al hotel.

19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de cuentas por pagar comerciales y otras por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detalla a continuación:

	2021	2020
Cuentas por pagar comerciales (1):		
Proveedores locales	329.254	169.950
Partes relacionadas (nota 15)	3.673	80.232
	332.927	250.182
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos (nota 15)	672.657	767.278
Contribución Temporal (2)	282.356	-
Anticipos clientes (nota 11)	69.888	55.016
Empleados por pagar (3)	45.595	97.994
Provisiones de servicios	12.847	113.065
Otros por pagar	3.785	31.287
	1.087.128	1.064.640
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**1.420.055**	**1.314.822**
Porción a largo plazo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	141.178	-
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	**1.278.877**	**1.314.822**

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

(2) Corresponde a la provisión por la Contribución Temporal sobre el Patrimonio en donde se determinará y pagará una contribución temporal sobre su patrimonio tanto para el ejercicio fiscal 2022 y 2023 siempre que la sociedad posea un patrimonio neto igual o mayor a cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$ 5.000.000) al 31 de diciembre de 2020.

(3) Valores pendientes de pago a los empleados del Fideicomiso en el 2020 por US$97.804, correspondiente al 25% de la remuneración no cancelada durante el año 2020, producto de la reducción de jornada laboral establecida en el Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-077. El 16 marzo de 2020, la asamblea de inversionistas, ratificó que se repartirán dividendos de las utilidades del 2020; razón por la cual, en diciembre del 2020, se decidió acordar pagar el valor remanente a los empleados por el 25% del sueldo pendiente de pago. Estos valores fueron cancelados durante el mes de abril del 2021.

20. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la siguiente era la composición de los beneficios a empleados:

	2021	2020
15% Participación trabajadores	138.074	42.897
Sueldos y Beneficios sociales	43.670	73.149
IESS por pagar	20.249	19.183
Total	**201.993**	**135.229**

Un detalle del cargo a resultados por los gastos de personal por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue el siguiente:

2021	Saldo al inicio del año	Gasto del año	Pagos efectuados	Saldo al final del año
15% participación trabajadores en las utilidades	42.897	138.074	(42.897)	138.074
Sueldos y beneficios sociales por pagar	73.149	796.090	(825.569)	43.670
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	19.183	97.246	(96.180)	20.249
Total	**135.229**	**1.031.410**	**(964.646)**	**201.993**

2020	Saldo al inicio del año	Gasto del año	Pagos efectuados	Saldo al final del año
15% participación trabajadores en las utilidades	349.773	42.897	(349.773)	42.897
Sueldos y beneficios sociales por pagar	87.388	859.218	(836.820)	73.149
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	23.857	108.613	(113.287)	19.183
Total	**461.018**	**1.010.728**	**(1.299.880)**	**135.229**

21. Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue como sigue:

	2021	2020
Impuesto a la renta por pagar (nota 21 -a)	32.320	
Impuesto al valor agregado por pagar	39.027	37.114
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	12.567	7.232
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	8.160	3.100
Total	**92.074**	**47.446**

22. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a la utilidad gravable por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2021	2020
Resultado neto antes de participación trabajadores	920.493	285.981
15% participación a trabajadores (nota 20)	(138.074)	(42.897)
Resultado antes de impuesto a la renta	782.419	243.084
Más: Gastos no deducibles	292.706	97.390
Más: Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	20.656	22.561
Más: Gastos incurridos para generar ingresos no gravados	700	700
Menos: Rentas exentas	(138.410)	(151.104)
Menos: Deducciones especiales	(127.215)	(72.242)
Base imponible	**830.853**	**140.390**
Impuesto a la renta causado (23,81% - 25,00%) (1)	**197.827**	**35.098**
Menos:		
Retenciones de impuesto a la renta	(165.506)	(84.660)
Impuesto a la renta por pagar (Crédito tributario a favor del Fideicomiso)	**32.320**	**(49.562)**

(1) Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 25% caso contrario deberá aplicar la tasa del 28%. A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso ha cumplido con esta disposición legal.

Para el año 2021 el Fideicomiso determino una reducción en la tarifa de impuesto a la renta (23,81%) considerando que con fecha 22 de diciembre de 2021 se remitió al Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca una solicitud para el registros de inversión y la firma de contrato de inversión, bajo los términos señalados en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, COPCI y en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversión, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, considerando que la administración y sus asesores legales tienen un alto grado de certeza de su aprobación.

El gasto por impuesto a la renta del año 2021 y 2020 se encontraba compuesto como sigue:

	2021	2020
Gasto por impuesto a la renta corriente	197.827	35.098
Impuesto a la renta diferido (nota 21-c)	(9.820)	(12.365)
Total	**188.007**	**22.733**

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

	2021		2020	
	Tasa	Valor	Tasa	Valor
Tasa impositiva nominal	23,81%	186.293	25,00%	60.771
Menos: Rentas exentas	23,87%	69.693	88,06%	(37.776)
Más: Gastos no deducibles	8,91%	69.693	10,02%	24.348
Más: Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0,63%	4.918	2,32%	5.640
Más: Gastos incurridos para generar ingresos no gravados	0,02%	167	0,07%	175
Menos: Ingresos exento	(3,87%)	(63.245)	(7,43%)	(18.060)
Tasa impositiva efectiva	**25,28%**	**197.826**	**14,44%**	**35.098**

b) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle del impuesto diferido fue como sigue:

2021					
Concepto	Saldo al comienzo del año	Crédito Tributario de IR Retenciones del ejercicio	Incremento del año	Compensación en el resultado	Saldo al final del año
Activos por impuestos diferidos:					
Jubilación Patronal y Desahucio	25.933		9.820		35.753
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta (1)	49.562	115.944		(165.506)	-
Total	**75.495**	**115.944**	**9.820**	**(165.506)**	**35.753**

2020					
Concepto	Saldo al comienzo del año	Crédito Tributario de IR Retenciones del ejercicio	Incremento del año	Compensación en el resultado	Saldo al final del año
Activos por impuestos diferidos:					
Jubilación Patronal y Desahucio	13.568		12.365		25.933
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta (1)	99.125	35.097		(84.660)	49.562
Total	**112.693**	**35.097**	**12.365**	**(84.660)**	**75.495**

(1) Representa el crédito tributario de impuesto a la renta originado por las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes al Fideicomiso, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del período corriente o de los tres períodos impositivos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas.

c) Posiciones tributarias inciertas

En el Ecuador puede no quedar clara la forma en que se aplica la legislación fiscal a una transacción o circunstancia concreta, ya que las mismas pueden no ser conocidas hasta que la autoridad fiscal correspondiente tome una decisión futura, por lo cual esta decisión puede afectar la contabilización de los activos y/o pasivos por impuestos diferidos o corrientes.

d) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, debido a que las transacciones con Compañías relacionadas locales no superan los US$ 3.000.000, el Fideicomiso se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

e) Distribución de dividendos

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, por lo que los dividendos entregados a personas naturales gravan retención de impuesto a la renta.

Es criterio de la Administración que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

f) Revisión fiscal

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

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2018 al 2021.

g) Reforma tributaria

Con fecha 29 de noviembre del 2021 se publicó en el tercer suplemento del Registro Oficial N°587, la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19 que incluye como aspectos relevantes los siguientes:

- *Contribución temporal*

Las sociedades que realicen actividades económicas pagarán una contribución temporal sobre su patrimonio para los ejercicios fiscales 2022 y 2023. Para el efecto, las sociedades deberán poseer un patrimonio neto igual o mayor a USD$5.000.000 al 31 de diciembre de 2020 según su declaración de impuesto a la renta. No estarán sujetos al pago de esta contribución las entidades y empresas públicas, misiones diplomáticas, consulares, organismos internacionales, e instituciones sin fines de lucro.

El pago de la contribución para sociedades se hará conforme la siguiente tabla:

Patrimonio desde	Patrimonio hasta	Tarifa sobre el patrimonio
-	4.999.999	0,0%
5.000.000	En adelante	0,8%

El pago no servirá como crédito tributario ni será deducible para el pago de otros impuestos.

Reformas al Código Tributario

- Se modifica los criterios para la calificación de sustancia jurídica y económica en procesos de determinación de obligaciones tributarias realizados por la administración tributaria.
- El representante legal de una persona jurídica no será responsable solidario de las obligaciones que se deriven de su gestión, en el ámbito tributario.
- Se podrá extinguir obligaciones tributarias total o parcialmente mediante dación en pago de bonos emitidos por entes de finanzas públicas.
- Las obligaciones tributarias caducarán a los 4 años, contados desde la fecha de declaración.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

- *Determinación del impuesto a la renta sobre sociedades*

a) Se establecen como Ingresos exentos para la determinación de impuesto a la renta los siguientes:

  - Los ingresos provenientes de depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija emitidos a un plazo de 180 días calendario o más, que hayan permanecido en posesión del tenedor por lo menos 180 días de manera continua.

- Las inversiones en fideicomisos mercantiles de inversión, fondos administrados o colectivos de inversión y fondos complementarios, cuando el plazo de permanencia mínima de las inversiones establecido en el contrato constitutivo sea de 180 días calendario o más, y el titular de las unidades o cuotas deberá mantenerlas al menos por el mismo plazo señalado de manera continua.
- Las utilidades que perciban los residentes fiscales o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, realizadas en bolsas de valores ecuatorianas, se consideran como ingreso exento hasta por un monto anual de cincuenta fracciones básicas gravadas con tarifa cero del pago del impuesto a la renta de personas naturales (US$ 560.600,00 para el año 2021), y siempre que el monto transferido sea inferior al 25% del capital suscrito y pagado por el Fideicomiso.

b) Se incluyeron las siguientes deducciones de gastos para la determinación del impuesto a la renta:

- Se podrá deducir hasta el 150% adicional por los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos; en caso de que el sujeto pasivo pretenda tomar el gasto de forma indebida, pagará una multa equivalente al 100% del valor del gasto.
- Se permite la deducción del 150% adicional sobre valores que se entreguen para la concesión de becas o ayudas a estudiantes de bajos recursos en instituciones educativas de formación dual y de tercer o cuarto nivel. En caso de que el sujeto pasivo pretenda tomar el gasto de forma indebida, pagará una multa equivalente al 100% del valor del gasto.
- Se permite deducir el 150% adicional los gastos que se asuman por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato destinados a becas, alimentación, infraestructura, en escuelas y colegios públicos y fiscomisionales. En caso de que el sujeto pasivo pretenda tomar el gasto de forma indebida, pagará una multa equivalente al 100% del valor del gasto.
- Los gastos por aportes privados para el fomento a las artes y la innovación en cultura serán deducibles hasta un 150% adicional.
- Son deducibles en un 100% adicional los gastos por concepto de donaciones, inversiones, y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental calificados por la autoridad ambiental nacional o a quien ésta designe, conforme la normativa técnica que expida para el efecto; siempre que no supere el 10% de los ingresos brutos anuales percibidos en el ejercicio impositivo anterior por el sujeto pasivo inversionista, patrocinador y/o donante.

c) Se eliminaron las siguientes deducciones de gastos para la determinación del impuesto a la renta:

- La deducción por incremento neto de empleados.
- La deducción por las remuneraciones y beneficios sociales pagados a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- El numeral 13 del artículo 10 que trata sobre el tratamiento de las provisiones desahucio y de pensiones jubilares patronales.

d) Otros aspectos relacionados con la determinación del impuesto a la renta

- Se elimina la deducción de 10 puntos a la tarifa de Impuesto a la Renta por reinversión de utilidades.

23. Obligación por beneficios definidos

El Fideicomiso tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores obligaciones por beneficios post empleo de acuerdo con el Código del Trabajo, bajo el concepto de jubilación patronal y desahucio.

En tal virtud, los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios de manera continuada o interrumpidamente, tendrán derecho al beneficio de la jubilación patronal; de igual manera en el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo de manera continuada o interrumpidamente tendrá derecho a la parte proporcional de dicho beneficio. Adicionalmente, el Fideicomiso registra un pasivo por terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el Fideicomiso o por el trabajador, consistente en el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados en el Fideicomiso.
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el pasivo por beneficios post- empleo representa el valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeadas), establecido por un perito independiente debidamente calificado en función del método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método, los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Hipótesis actuariales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, basado en lo anterior el Fideicomiso registró la provisión por las obligaciones por beneficios-post empleo basada en las siguientes hipótesis actuariales y sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente:

	2021	2020
Tasa de descuento	3,07%	3,05%
Tasa pasiva referencial	5,60%	6,32%
Tasa de incremento salarial corto plazo	3,00%	3,00%
Tasa de incremento salarial largo plazo	1,05%	1,31%
Tasa de rotación	17,92%	16,81%
Tabla de mortalidad e invalidez	TMIESS 2002	TMIESS 2002

Análisis de sensibilidad

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

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

	Jubilación Patronal		Desahucio	
	2021	2020	2021	2020
Tasa de descuento:				
-0,50%	7.778	10.309	1.986	2.269
Base				
0,50%	(7.120)	(9.404)	(1.831)	(2.073)
Tasa de incremento salarial:				
-0,50%	(7.291)	(9.604)	(1.772)	(2.189)
Base				
0,50%	7.900	10.441	1.898	2.371
Rotación				
-0,50%	3.772	5.380	537	(1.819)
Base				
0,50%	(3.627)	(5.149)	(568)	1.913

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

Obligación por Beneficios Post- Empleo

El movimiento por las obligaciones de beneficio por retiro de jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados al 31 de diciembre del 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	2021			
	PASIVO		PATRIMONIO	
	Obligación por Beneficios Definidos	Efectivo	Pérdidas actuariales no realizadas	Efecto en el estado de resultados integrales
Jubilación Patronal:				
Saldo al inicio del año	115.291			
Costo de servicios	25.592			25.592
Costo por intereses	3.516			3.516
Pérdida actuarial	4.838		4.838	
Reducciones anticipadas	(57.454)		(34.582)	(22.872)
Saldo al final del año	**91.783**		**(29.744)**	**6.236**
Desahucio:				
Saldo al inicio del año	40.724			
Costo de servicios	8.928			8.928
Costo por intereses	1.242			1.242
Ganancia actuarial	7.748		7.748	
Beneficios pagados	(29.165)	(29.165)		
Saldo al final del año	**29.477**	**(29.165)**	**7.748**	**10.170**
Total	**121.260**	**(29.165)**	**(44.868)**	**(18.176)**

	2020			
	PASIVO		PATRIMONIO	
	Obligación por Beneficios Definidos	Efectivo	Pérdidas actuariales no realizadas	Efecto en el estado de resultados integrales
Jubilación Patronal:				
Saldo al inicio del año	121.980			
Costo de servicios	32.039			32.039
Costo por intereses	4.421			4.421
Ganancia actuarial	(12.452)		(12.452)	
Reducciones anticipadas	(30.697)			(30.697)
Saldo al final del año	**115.291**		**(12.452)**	**5.763**
Desahucio:				
Saldo al inicio del año	44.090			
Costo de servicios	11.424			11.424
Costo por intereses	1.574			1.574
Ganancia actuarial	636		636	
Beneficios pagados	(17.000)	(17.000)		
Saldo al final del año	**40.724**	**(17.000)**	**636**	**12.998**
Total	**156.015**	**(17.000)**	**(11.816)**	**18.761**

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos fue establecido en función del método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método, los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

24. Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los otros pasivos no corrientes corresponden a las garantías recibidas de parte de los concesionarios por la utilización de oficinas y locales comerciales.

25. Patrimonio

Aporte Fiduciario

El aporte fiduciario al 31 de diciembre de 2021 y 2020 estaba conformado como sigue:

	2021	2020
Aporte constituyente	858.525	858.525
Aporte inversionistas 4.000 VPT's	20.000.000	20.000.000
Total	**20.858.525**	**20.858.525**

Dividendos

Durante el año 2021 el fideicomiso ha distribuido dividendos sobre las utilidades generadas del año 2020 por US$220.351. La distribución de los dividendos fue aprobada mediante Acta de Directorio celebrada el 25 de marzo de 2021.

26. Información por segmentos

El Fideicomiso mide sus resultados por segmentos de acuerdo con las dos líneas de negocio que posee. Un detalle de la información por segmentos de los ingresos, costos y rentabilidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, eran los siguientes:

Año 2021				
Segmento	**Ingresos**	**Costo de venta**	**Gastos**	**Resultados**
Hotelero	3.334.008	(518.109)	(2.696.336)	119.563
Comercial	1.246.211		(583.355)	662.856
Total	**4.580.219**	**(518.109)**	**(3.279.691)**	**782.419**

Año 2020				
Segmento	**Ingresos**	**Costo de venta**	**Gastos**	**Resultados**
Hotelero	2.278.487	(380.953)	(2.143.976)	(246.443)
Comercial	1.042.943		(553.416)	489.527
Total	**3.321.430**	**(380.953)**	**(2.697.393)**	**243.084**

27. Ganancia básica por Valor de Titularización por Participación (VTP)

La ganancia básica por VTP se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los inversionistas del Fideicomiso entre el promedio ponderado de VTP´s en circulación en el año, cuyo detalle es como sigue:

	2021	2020
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP´s del patrimonio neto del Fideicomiso	594.412	220.351
Promedio ponderado de número de VTP's	4.000	4.000
Ganancia básica por VTP	**149**	**55**

28. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 debido a la parametrización de nuestro sistema contable para efectos de presentación apropiada de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas de nuestros balances internos a los estados financieros auditados, cuyo detalle fue como sigue:

2021	Estados Financieros Internos	Reclasificaciones		Estados Financieros Auditados
		Debe	Haber	
Estados de situación financiera:				
Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	345.720	183.634		529.354
Activos financieros	2.770.082		183.634	2.586.448
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	560.647		246.117	314.530
Activo no corriente:				
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	246.117		246.117

2020	Estados Financieros Internos	Reclasificaciones		Estados Financieros Auditados
		Debe	Haber	
Estados de situación financiera:				
Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	258.743	100.000		358.743
Activos financieros	2.714.612		100.000	2.614.612
Activos por impuestos corrientes	54.653		49.562	5.091
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	557.069		176.188	380.881
Activo no corriente:				
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	176.188		176.188
Activos por impuestos diferidos	25.933	49.562		75.495

29. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

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

2021	Saldo al 31/12/2020	Declaración dividendos	Pagos	Saldo al 31/12/2021
Cuentas por pagar (nota 19):				
Dividendos	767.278	220.352	(314.973)	672.657
Total	**767.278**	**220.352**	(314.973)	**672.657**

	2020			
	Saldo al 31/12/2019	Declaración dividendos	Pagos	Saldo al 31/12/2020
Cuentas por pagar (nota 19):				
Dividendos	693.289	743.878	(669.889)	767.278
Total	**693.289**	**743.878**	**(669.889)**	**767.278**

30. Compromisos

El Fideicomiso mantenía los siguientes compromisos al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

a) Contrato de servicios de Operador – Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter

En septiembre 17 del 2008, el Fideicomiso celebró un contrato de operación hotelera con el Fideicomiso a través del cual se le otorga la autonomía administrativa necesaria para la administración del Hotel, dentro de los parámetros y términos establecidos en el contrato. El plazo de duración del contrato es de 10 años contados a partir de la fecha de inicio de la pre-operación del Hotel, pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por períodos de 5 años, previo acuerdo entre las partes.

De acuerdo con lo establecido en el acta de asamblea extraordinaria de inversionistas celebrada el 27 de febrero del 2020, el Fideicomiso no efectuó la renovación del presente contrato cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2021. Con fecha 23 de octubre del 2020 la asamblea de inversionistas resolvió contratar como nuevo operador hotelero Six Star Hotel SSH S.A., el cual empezará sus operaciones el 1 de abril de 2021.

b) Contrato de Operador, Franquicia, Marca – Six Star Hotel SSH S.A.

El 1 de abril de 2021, el Fideicomiso celebró un contrato con Six Star Hotel SSH S.A. para que preste los servicios de operador en hotelería y galería; El operador tendrá libertad y autonomía para establecer las condiciones de la administración del Hotel y la Galería Comercial la que incluye libertad de admisión de los clientes, cobros de las tarifas, manejo y orientación de la política laboral, celebración de contratos civiles o comerciales relacionados con el alojamiento, arrendamiento la promoción o publicidad del Hotel y la Galería Comercial. Los servicios se podrán prestar de manera presencial en las instalaciones del hotel o de forma remota, dependiendo de lo que requiera.

El contrato tendrá una vigencia de 10 años contados a partir de la presente fecha, pudiendo renovarse automáticamente si ninguna de las partes notifica a la otra con su intención de darlos por terminado, con al menos 12 meses de anticipación a la fecha de vencimiento prevista.

c) Contrato de concesión arriendos

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el Fideicomiso tiene firmados contratos para la concesión de locales y oficinas a clientes los cuales tienen en todos los casos un contrato de vigencia de 5 años, y constan del pago de: i) un valor inicial de concesión (VIC) pagadero en un plazo de acuerdo con las condiciones propias de cada negociación; y, ii) de un pago mensual por arrendamiento y expensas de mantenimiento (VMC).

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

31. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros, no se han producido eventos que en la opinión de la administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

32. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjunto de **Fideicomiso GM Hotel** por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido autorizados por la gerencia para su publicación el 16 de marzo de 2022, y serán aprobados de manera definitiva por los inversionistas sin modificaciones de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

María Eugenia Olmedo Apoderado Especial Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos	Hugo Rivera Barreto Apoderado Especial Six Star Hotels SSH S.A.	Brigitte Andrade Contador General Fideicomiso GM Hotel