

**FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA**

---

**CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**Por el año terminado el  
31 de diciembre del 2021**

## FIDEICOMISO HOTEL PROYECTO CUENCA

CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR EL TÍTULO II, SUBTÍTULO IV, CAPÍTULO IV, SECCIÓN IV, ARTÍCULO 15 DE LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

---

<u>Contenido</u>	<u>Anexo</u>
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.	
Cumplimiento del objeto del Fideicomiso.	1
Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.	2
Hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación de este.	3
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	4
Cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	5
Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.	6
Información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores (LMV) y sus resoluciones	7

### Abreviaturas utilizadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
JPRMF	-	Junta Política y Regulación Monetaria Financiera
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca

---

**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollar la construcción de un Hotel denominado "Four Points by Sheraton", el cual comprende la construcción de 120 habitaciones, cuyos costos de construcción serán de US\$12.8 millones, el cual fue financiado por los Constituyentes; el cual comprende de 3 fases, durante las cuales en la primera comprendió la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realizó la evaluación que determinó que se haya alcanzado el punto de equilibrio, el cual fue certificado el 25 de junio del 2014, fecha en la cual se inició la segunda fase que comprendió la construcción del proyecto como tal, y una tercera fase que arrancó el 1 de septiembre del 2017 fecha en la cual el "Operador Hotelero" inició las actividades de operación las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general.</p>	<b>X</b>		

ESPACIO EN BLANCO

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

A continuación, se detallan las principales instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria del Fideicomiso ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<b>Obligaciones de la Fiduciaria:</b>			
Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.	X		
Suscribir convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes y recibir de parte de los mismos los aportes de recursos en efectivo, dentro de los montos fijados por la Junta del Fideicomiso, con el fin de destinarlos al objeto del presente contrato.	X		
Suscribir con el asesor, gerente de proyecto y el fiscalizador, los respectivos contratos de asesoría general, gerencia de proyecto, y fiscalización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, por sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del asesor, gerente del proyecto y fiscalizador previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso Constituyentes Adherentes. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Constituyentes, el cubrir los honorarios pendientes de pago al asesor, gerente de proyecto y fiscalizador.	X		
Contratar la franquicia de la marca que definirá la Junta del Fideicomiso u otra de iguales o mayores características. Se aclara que el Directorio podrá definir una nueva marca para la franquicia bajo la cual se operará el Hotel, en caso de no haber decidido terminar el contrato respecto de la franquicia de la marca definitiva por la Junta del Fideicomiso.	X		
Suscribir con el Operador Hotelero el contrato de operación hotelera, en el formato aprobado por la Junta del Fideicomiso. El operador hotelero tendrá a su cargo, por cuenta del Fideicomiso, la administración y operación profesional y especializada del hotel. El contrato estará sujeto a condición resolutoria, en caso de que, si no se alcanza el punto de equilibrio, el contrato quedará sin efecto, de manera automática y; sin lugar a reclamo o penalidad alguna. Incluirá el otorgamiento por parte del Fideicomiso, o contemplará el posterior otorgamiento por parte del Fideicomiso por instrumento separado, de un Poder Especial a favor del Operador Hotelero para que, por cuenta del Fideicomiso, realice todas las actividades necesarias para la administración y operación del Hotel.	X		

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Suscribir mediante escritura pública con la Comodante un contrato de comodato de los inmuebles en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la condición resolutoria de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya incumplido con el punto de equilibrio. Se aclara que en ningún caso el comodato podrá ser menor a ochenta años. Se aclara además que el comodato deberá prever lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entregar al Fideicomiso el inmueble a título de comodato tan pronto le sea solicitado por el fideicomiso, en los términos y condiciones que serán señalados oportunamente por la Junta del Fideicomiso.</li> <li>- El Comodante se obliga además a respetar el contrato de comodato que suscribirá con el Fideicomiso, debiendo pagar daños y perjuicios y la multa, en el evento de terminar el comodato de forma anticipada o de incumplir con los términos y condiciones que serán señalados oportunamente por la Junta del Fideicomiso.</li> <li>- El Comodante se obliga además a notificar a la Fiduciaria de cualquier cambio que se produjere en lo relativo a la dirección y más datos necesarios para comunicaciones.</li> <li>- A solicitud de la Fiduciaria, entregar toda la toda la documentación e información que determine la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, el Comodante deberá presentar la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse, aunque los socios, accionistas o partícipes del Comodante estén domiciliados en el extranjero.</li> <li>- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso y en el correspondiente contrato de comodato.</li> </ul>	X		X
<p>Apertura de las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso o el Directorio, según corresponda, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.</p>	X		
<p>Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso o Directorio.</p>	X		

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para iniciar su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso.</p> <p>Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Constituyentes Adherentes.</p>	<b>X</b>		
<p>Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.</p>	<b>X</b>		
<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, en calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informe al asesor, gerente de proyecto, fiscalizador y operador hotelero, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.</li> <li>- Informar a la Comodante que el correspondiente contrato de comodato sobre los inmuebles se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo y proceder a suscribir el pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución.</li> <li>- Restituir a los Constituyentes Adherentes, el dinero aportado por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de los convenios de adhesión.</li> </ul>			<b>X</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restituir a los Constituyentes Iniciales a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán por cuenta de los Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas.</li> <li>- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</li> </ul>			<b>X</b>

**ESPACIO EN BLANCO**

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restituir o reembolsar a los Constituyentes iniciales, el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los Constituyentes Iniciales antes de la constitución del Fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto siempre y cuando los mismos se hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta del Fideicomiso y siempre que no afecte la liquidez del Proyecto.</li> <li>- Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto y equipamiento y dotación del hotel, que no hayan sido contratados con anterioridad y que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto, de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes Iniciales; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Constituyentes Adherentes.</li> <li>- Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos, indirectos del proyecto y los costos necesarios para el equipamiento y dotación del hotel; siempre y cuando hubiere dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de no tener los fondos los recursos disponibles necesarios, los Constituyentes Iniciales estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Constituyentes Iniciales harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.</li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		

**ESPACIO EN BLANCO**

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente del Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto y sobre los enseres y bienes adquiridos para el equipamiento y dotación del Hotel, en las condiciones y con la Compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso. El Beneficiario de la póliza de seguros será el Fideicomiso</li> </ul>	<b>X</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados para el Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto y equipamiento y dotación del Hotel, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificadas con las factures, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.</li> </ul>	<b>X</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. e existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.</li> </ul>	<b>X</b>		
<p>Una vez concluida la construcción del Hotel y una vez realizado el equipamiento y dotación de este, proceder a recibir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del Constructor, un reporte provisional sobre las labores de construcción del Hotel;</li> <li>- Del Gerente del Proyecto, un reporte provisional sobre el equipamiento del Hotel;</li> <li>- Del Fiscalizador, un informe que contenga su opinión sobre los reportes presentados y las labores realizadas por el constructor en cuanto a la construcción, y por el Gerente del Proyecto en cuanto al equipamiento, en ambos casos del Hotel. Si el informe del Fiscalizador es favorable respecto de la construcción y equipamiento del Hotel por parte del Constructor y del Gerente del Proyecto, respectivamente, el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, suscribirá:</li> <li>- Un Acta de Entrega – Recepción provisional de la construcción del Hotel con los constructores, Gerente del Proyecto y Fiscalizador; y,</li> </ul>	<b>X</b>		
	<b>X</b>		
	<b>X</b>		
	<b>X</b>		

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>- Un Acta de Entrega – Recepción provisional del equipamiento del Hotel con el Gerente del Proyecto, en la cual también participa el Operador Hotelero para recibir la dotación del Hotel, a nombre del Fideicomiso. Si el informe del Fiscalizador no fuere favorable, la Fiduciaria, solicitará al Constructor y/o al Gerente del Proyecto, según corresponda, que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el Fiscalizador.</p>	<b>X</b>		
<p>Una vez transcurridos seis (6) meses y en un plazo no mayor de un año contado desde la fecha de suscripción de las respectivas Actas de Entrega - Recepción Provisionales del Hotel, el Fideicomiso recibirá del Fiscalizador, un informe definitivo que contenga su opinión sobre el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados. Si el informe definitivo del Fiscalizador, el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, suscribirá:</p> <p>- Un Acta de Entrega – Recepción definitiva de la construcción del Hotel con los constructores, y;</p> <p>- Un Acta de Entrega Recepción definitiva del equipamiento del Hotel con el Gerente del Proyecto y el Fiscalizador, si el informe del Fiscalizador no fuera favorable, la Fiduciaria solicitará a los constructores y/o al Gerente del Proyecto, según corresponda, para que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el Fiscalizador.</p>	<b>X</b>  <b>X</b>		
<p>Una vez que el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, haya suscrito las respectivas Actas de Entrega Recepción se procede a:</p> <p>- Convocar a la primera asamblea y posteriormente al primer Directorio.</p> <p>- Disponer que el Operador Hotelero inicie la operación del Hotel, misma que deberá someterse a los parámetros que sean definidos por el Directorio. Esta operación comprenderá, entre otras actividades: i) El mantenimiento, cuidado del hotel y de todo el mobiliario, equipamiento y dotación del mismo; ii) La promoción del Hotel y comercialización de todos sus servicios; iii) La realización de todos los pasos operativos vinculados a la operación hotelera; y, iv) Llevar un registro contable adecuado de la operación hotelera y administración, de tal manera que todos los ingresos y egresos originados en la Operación Hotelera correspondan a los rubros y partidas en el presupuesto aprobado anualmente por el Directorio.</p> <p>- Contratar a todo el personal que sea necesario para realizar la operación y administración del hotel, de acuerdo con los términos, condiciones y lineamientos que sean aprobados por el Directorio.</p>	<b>X</b>  <b>X</b>  <b>X</b>		

**ESPACIO EN BLANCO**

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los ingresos que se generen por efectos de la operación del hotel, y destinar los mismos para cubrir todos los tributos, costos, gastos, pasivos y provisiones necesarios para la adecuada operación del hotel y administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del Fideicomiso.	X		
- Renovar o contratar una nueva póliza de seguro contra todo riesgo sobre el hotel y su equipamiento y dotación, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con la compañía y condiciones que sean aprobados por el Directorio.	X		
- Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte del Operador Hotelero sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del Hotel.	X		
- Administrar, enajenar o gravar los bienes o derechos que sean de propiedad del Fideicomiso, de acuerdo los términos e instrucciones que para el efecto establezca el Directorio.	X		
- Otorgar poder especial a favor del Operador Hotelero y en los términos condiciones que sean aprobados por el Directorio, a fin de facilitar la adecuada operación del Hotel.	X		
- En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Operador Hotelero, o en cualquier otro caso, la Asamblea podrá resolver sobre la terminación de su contrato y designar el nuevo Operador Hotelero, en cuyo caso la Fiduciaria procederá con la suscripción del nuevo contrato aprobado.	X		
- Ejecutar las decisiones que adopte periódicamente el Directorio y conozca la Asamblea, en canto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del hotel, así como al destino de los remanentes anuales del Fideicomiso siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso. Salvo decisión en sentido contrario del Directorio, los resultados y/o remanentes anuales serán distribuidos, año a año, entre los Beneficiarios, en los siguientes porcentajes:			
a) El diez por ciento (10%) para la Compañía Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso;	X		
b) El cinco por ciento (5%) para Rioariesa S.A. o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso.	X		

ESPACIO EN BLANCO

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
c) El cinco por ciento (5%) para Umatac S.A. o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso;	X		
d) El ochenta por ciento (80%) para los Constituyentes Adherentes, o para la persona o personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos fiduciarios de beneficiarios del Fideicomiso, a prorrata del aporte de dinero en efectivo realizado por cada uno de ellos al Fideicomiso.	X		
Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso antes de la suscripción de las Actas de Entrega Recepción del Hotel referidas en el numeral siete punto trece de esta misma cláusula o del Directorio una vez suscritas las Actas de Entrega Recepción del hotel referidas en el numeral siete punto trece de esta misma cláusula, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.	X		
Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso antes de la suscripción de las Actas de Entrega Recepción del Hotel, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso Mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso o Directorio.	X		
Ejecutar las decisiones que adopte la Junta del Fideicomiso, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.	X		
Ejecutar las decisiones que adopte la Asamblea y el Directorio, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.	X		
Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores para la duración del Fideicomiso, o producida una o más de las causales de terminación de este contrato, se procederá a cumplir la resolución e instrucción de la Asamblea respecto del destino a dar a los activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso, aclarándose que en esa resolución se deberá respetar los porcentajes de derechos fiduciarios de cada Beneficiario.			X

ESPACIO EN BLANCO

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.	X		

**ESPACIO EN BLANCO**

**HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DE ESTE POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

Tal como está indicado en la Nota 1 del informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, no se mencionan hechos o situaciones que impidieron o retrasaron de manera sustancial el normal desarrollo del negocio Fiduciario relacionado con la ejecución y/o terminación del mismo.

---

ESPACIO EN BLANCO

OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

---

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 se emitió sin salvedades con fecha 18 de abril del 2022 por ende concluimos que los bienes del patrimonio del negocio fiduciario es razonable.

---

ESPACIO EN BLANCO

**CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

La verificación del cumplimiento de este punto "No Aplica" en razón que, tal como se indica en el Anexo 1 del presente informe y en las notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, presentado por separado, el Fideicomiso tiene por objeto el desarrollar la construcción de un Hotel denominado "Four Points by Sheraton", el cual comprende la construcción de 120 habitaciones, cuyos costos de construcción serán de US\$12.8 millones, el cual fue financiado por los Constituyentes; el cual comprende de 3 fases, durante las cuales en la primera comprendió la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realizó la evaluación que determinó que se haya alcanzado el punto de equilibrio, el cual fue certificado el 25 de junio del 2014, fecha en la cual se inició la segunda fase que comprendió la construcción del proyecto como tal, y una tercera fase que arrancó el 1 de septiembre del 2017 fecha en la cual el "Operador Hotelero" inició las actividades de operación las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general.

En razón de lo comentado precedentemente, no se presenta un informe por separado como emisor de valores requerido por el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV).

---

**ESPACIO EN BLANCO**

**PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

El presente Anexo "No Aplica" en virtud que el **Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca** no tiene saldos materiales por cobrar a empresas vinculadas por el año terminado el 31 de diciembre del 2021.

---

ESPACIO EN BLANCO

**INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS RESOLUCIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>COMENTARIOS</u>
6.1 Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF).	Las actividades realizadas por la Compañía se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y los reglamentos que rigen su actividad económica y giro de negocio, así como la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF)
6.2 Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría en la revisión de los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), realizamos pruebas de Diseño-Implementación y Eficacia Operativa a los controles claves de los procesos de negocios y su sistema de control interno.</p> <p>En nuestro Informe de Comunicación de Debilidades en el Control Interno dirigido a la Fiduciaria se identificaron hallazgos y/o recomendaciones no materiales que no afectaron la razonabilidad de la presentación de los estados financieros de acuerdo con la base contable del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021.</p>
6.3 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	<p>De acuerdo con disposiciones legales vigentes emitidas por el organismo de control tributario, la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado hasta el 31 de julio del 2022.</p> <p>De nuestros procedimientos de auditoría hemos evidenciado que el Fideicomiso durante el año 2021, ha cumplido con la presentación y pago de las declaraciones obligatorias de impuestos en los formularios virtuales de la plataforma del Servicio de Rentas Internas (SRI) en cuanto a la información de ventas (facturación), compras, Iva en ventas-compras, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y de IVA, IEISS, entre otros. Hemos revisado la conciliación tributaria y validado los gastos no deducibles para la determinación de la base imponible y cálculo del impuesto a la renta causado, si hubieren.</p>
6.4 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores.	Hemos evidenciado que el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 y hasta la fecha de emisión del presente informe, se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas y reguladas por la Ley de Mercado de Valores en relación con los siguientes organismos de control: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), Servicio de Rentas Internas (SRI) e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IEISS).
6.5 Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	No se han evidenciado medidas correctivas relacionados con informes de periodos anteriores del Fideicomiso.