ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre del 2021

Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021

Índice de contenido	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes	1-5
Estado de situación financiera	6-7
Estado de resultados integrales	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11 – 48
Abreviaturas usadas:	

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	_	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Norma Internacional de Auditoría
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	-	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
SCVS	_	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
Fideicomiso	-	Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca



Russell Bedford Ecuador S.A.

Av. de la República OE3-30 y Ulloa. Edificio Pinto Holding. Quito - Ecuador.

T:

(593-2) 2922885 - 2923304

2434889 - 3317794

W:

www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles: (Administradora Fiduciaria del **Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca**)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca**, ("El Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso, por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) descritas en la Nota 2.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". 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 (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (SCVS), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el referido Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otro asunto

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, fueron auditados por otros profesionales independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedades con fecha mayo 6 del 2021.
- Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) y de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los referidos estados financieros deben ser incorporados en los estados financieros de su Constituyente al ser la entidad que tiene el control y la capacidad para influir directamente en los rendimientos variables del Fideicomiso, ver Nota 2.

Los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), que establecen que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio, para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, respecto de la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016.

Cuestiones claves de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría a los estados financieros del período actual. Las referidas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros en su conjunto en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones y son como sigue:

Reconocimiento y valuación de propiedades y equipos, neto

En virtud de la relevancia material que representan las propiedades y equipos, netos por US\$11.8 millones que corresponde al 81% del total de activos del Fideicomiso, hemos considerado como asuntos claves de auditoría las depreciaciones aplicadas, la existencia, valuación por deterioros y gastos de mantenimiento de estos rubros de cuenta, siendo la edificación, maquinarias, muebles y enseres las principales fuente de generación de ingresos en el negocio hotelero. Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto clave antes descrito se incluyen a continuación:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con las políticas y procedimientos contables para el control de las propiedades y equipos, neto del Fideicomiso.
- Comprobamos que las partidas de propiedades y equipo están medidas por el modelo del costo.
- Comprobamos que el estado de los activos fijos sea el óptimo y que las medidas de seguridad se apliquen correctamente y verificamos que las propiedades y equipo estén adecuadamente aseguradas.
- Realizamos un recalculo de la depreciación del año de las propiedades y equipos, verificando su reconocimiento a nivel de resultados del gastos por concepto de depreciación.
- Seleccionamos una muestra de las adiciones de propiedades y equipo, y verificamos la fecha del documento de compra, valor de la factura de compra y la respectiva aprobación de la compra.
- Efectuamos una inspección física de los principales activos del Fideicomiso, confirmando su existencia y estado.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones.

Razonabilidad en el reconocimiento, integridad y exactitud de los ingresos

El Fideicomiso reconoce los ingresos en los estados financieros en función de los servicios hoteleros prestados y venta de alimentos y bebidas otorgados de conformidad a las tarifas aplicables vigentes. Estos servicios se controlan mediante órdenes de control de consumos y alojamiento de los huéspedes del Hotel. Debido al volumen de operaciones y la relevancia material de los rubros de ingresos en los estados financieros, hemos considerado la razonabilidad en el reconocimiento e integridad de los ingresos como asuntos claves de auditoría, considerando que el Fideicomiso opera en el sector hotelero y que, durante el año 2021, sus ingresos por la prestación de servicios hoteleros, venta de alimentos y bebidas relacionados a su giro de negocio ascienden a US\$2.1 millones.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto clave antes descrito se incluyen a continuación:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con las políticas y procedimientos contables para el proceso de facturación de la prestación de servicios hoteleros y venta de alimentos y bebidas.
- Obtuvimos el reporte de control de consumos y alojamiento de huéspedes por todo el año 2021, del cual seleccionamos una muestra de los cargos de hospedaje y consumos de sus clientes, con el objetivo de probar la integridad, exactitud de los ingresos, a su vez efectuar una comparación con el reporte de facturación proporcionado por el Fideicomiso, así también se solicitaron muestras de facturas, con la finalidad de corroborar que se haya efectuado el reconocimiento de ingresos en base al reporte en mención.
- Verificamos que los costos incurridos, en relación con el reconocimiento de ingresos por la prestación de servicios hoteleros, venta de alimentos y bebidas, hayan sido medidos con fiabilidad.
- Se realizó indagaciones con personal responsable de operaciones y de la Fiduciaria, con el objetivo de evaluar la razonabilidad de la transacción y su reconocimiento oportuno en los estados financieros.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones significativas.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Fiduciaria es responsable por la presentación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Fiduciaria y la Junta de Fideicomiso, en el cual no se incluyen los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye esta información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la referida información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que obtengamos y leamos la información adicional, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto a los Constituyentes.

Responsabilidad de la Fiduciaria por los estados financieros

La Fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) descritas en la Nota 2 y del control interno determinado por la Fiduciaria como necesaria para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Fiduciaria es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio y criterio profesional, así como mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

 Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros del Fideicomiso, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a los referidos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento 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 propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Fiduciaria es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Fiduciaria, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha.

En el caso de concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si las referidas revelaciones no son adecuadas, 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 ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Comunicamos a los responsables de la Fiduciaria respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Fiduciaria una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Fiduciaria, determinamos aquellos que fueron los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que es, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De conformidad con las disposiciones de organismos de control, el **Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, tiene la obligatoriedad de presentar por separado los siguientes informes:

- El informe de Información Financiera Suplementaria de conformidad con la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV).
- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del Fideicomiso será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2022, conjuntamente con los anexos auditados exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI) que serán preparados y entregados por el Contribuyente.

fussell Bedford Emado S.A. RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.

SC-RNAE No. 337

Guayaquil, Abril 18 del 2022

Ramiro Pinto F.

Socio

Licencia Profesional No. 17-352

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre del 2021 (En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	278,228	100,294
Cuentas por cobrar	4	95,095	39,713
Activo por contrato	5	31,144	9,024
Otros activos financieros	6	609,171	240,074
Inventarios	7	46,446	43,717
Impuestos	14	1,442,486	1,704,366
Otros activos		14,799	15,434
Total activos corrientes		2,517,369	2,152,622
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	8	11,805,013	12,073,111
Activos intangibles		11,587	18,020
Otros activos	9	199,544	199,544
Total activos no corrientes		12,016,144	12,290,675
TOTAL		14,533,513	14,443,297

Srta. Samaria Aguirre Holguín Apoderada Especial

CPA. Henry Murillo Choco Contador General

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre del 2021 (En dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo	10	1,083,852	1,030,525
Cuentas por pagar	11, 20	574,666	665,856
Pasivo por contrato	5	3,534	3,250
Obligaciones acumuladas	12	38,492	25,397
Impuestos	14	258,779	22,706
Total pasivos corrientes		1,959,323	1,747,734
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Beneficios definidos	13	8,998	6,647
Total pasivos		1,968,321	1,754,381
PATRIMONIO	17		
Aporte patrimonial		15,285,089	15,285,089
Déficit acumulado		(2,719,897)	(2,596,173)
Total patrimonio		12,565,192	12,688,916
TOTAL		14,533,513	14,443,297

Srta. Samaria Aguirre Holguín Apoderada Especial

CPA. Henry Murillo Choco Contador General

Estado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS	2021	2020
INGRESOS OPERACIONALES, NETO	18	2,149,015	826,754
COSTOS DE VENTAS	19	(295,852)	(150,022)
MARGEN BRUTO		1,853,163	676,732
GASTOS:			
Administración	19	1,822,881	1,259,600
Financieros, neto	6, 10	97,899	104,014
Otros ingresos, neto		(4,112)	(2,771)
Total gastos		1,916,668	1,360,843
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(63,505)	(684,111)
Menos gasto de impuesto a la renta corriente	14	57,691	<u> </u>
PÉRDIDA DEL AÑO		(121,196)	(684,111)
OTRO RESULTADO INTEGRAL: (Pérdida) ganancia actuarial	13	(2,528)	12,720
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(123,724)	(671,391)

Srta. Samaria Aguirre Holguín Apoderada Especial

CPA. Henry Murillo Choco Contador General

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 (En dólares de los Estados Unidos del América)

Aporte patrimonial	Déficit acumulado	Total
15,285,089	(1,924,782)	13,360,307
	(684,111)	(684,111)
-	12,720	12,720
15,285,089	(2,596,173)	12,688,916
	(121,196)	(121,196)
<u> </u>	(2,528)	(2,528)
15,285,089	(2,719,897)	12,565,192
		patrimonial acumulado 15,285,089 (1,924,782) - (684,111) - 12,720 15,285,089 (2,596,173) - (121,196) - (2,528)

Srta. Samaria Aguirre Holguín Apoderada Especial

CPA. Henry Murillo Choco Contador General

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes, relacionadas y terceros	2,093,633	1,011,394
Pagado a proveedores, relacionadas, trabajadores y otros	(1,463,499)	(1,210,621)
Impuesto a la renta	(57,691)	-
Otros egresos	2,072	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades		
de operación	574,515	(199,227)
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de intangibles	(1,950)	-
Adquisición de propiedades y equipos	(25,534)	(56,027)
Otros activos financieros	(369,097)	190,726
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades		
de inversión	(396,581)	134,699
EFECTIVO Y BANCOS:		
Aumento (disminución) neto durante el año	177,934	(3,115)
Saldo al inicio del año	100,294	103,409
SALDO AL FINAL DEL AÑO	278,228	100,294

Srta. Samaria Aguirre Holguín Apoderada Especial

CPA. Henry Murillo Choco Contador General

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 (En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca ("El Fideicomiso"), es administrado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ("La Fiduciaria") quien es su Representante Legal con RUC No. 1790835472001, y fue constituido en la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública celebrada el 3 de diciembre del 2012 por las compañías inmobiliarias y persona natural: Piedra Huasi S.A.; Umatac S.A.; Rioariesa S.A.; Zonalcitur S.A.; Premier Royal C.A.; Royal Blue Bristol S.A. y el Dr. Henry Eljuri Antón; quienes a sus vez figuran en el contrato de constitución como "Beneficiarios" del Fideicomiso.

El Fideicomiso tenía 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.

Su domicilio principal es en la provincia del Azuay, cantón Cuenca, parroquia Yanuncay Av. Circunvalación Sur y Av. Felipe II. El Fideicomiso se encuentra registrado ante el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el número de Registro Único de Contribuyente RUC No. 0992793473001.

Al 31 de diciembre del 2021, el personal total del Fideicomiso alcanza a 58 trabajadores (25 trabajadores en el año 2020) distribuidos en el giro de negocio operativo y administrativo.

Escritura pública celebrada el 13 de octubre del 2015.- Mediante la cual, se celebró la reforma parcial del Contrato Constitutivo del Fideicomiso según la cual se definió lo siguiente: (a) la utilización de la figura del Fideicomiso no vulnerará lo dispuesto por el Mandato Constituyente Número Ocho y adicionalmente la Fiduciaria tiene la obligación legal del cumplimiento de las normas del mandato ocho y la Ley de Justicia Laboral así como toda la normativa laboral existente en el Ecuador; y (b) la Fiduciaria responderá con el patrimonio del Fideicomiso por todas la obligaciones laborales que se generan de la suscripción de los contratos de trabajos que se generen para el cumplimiento de su proyecto.

Escritura pública celebrada el 26 de enero del 2015.- Mediante la cual, se celebró la reforma parcial del contrato constitutivo del Fideicomiso según la cual se sustituyó la cláusula séptima de las "instrucciones fiduciarias".

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores (LMV), las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores (CNV), Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros (SCVS).

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) mediante Resolución SCVS.INMV.DNAR.15.0004781 del 2 de diciembre del 2015, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.G.13.001713 el 4 de diciembre del 2015.

ESPACIO EN BLANCO

Principales Cláusulas del Contrato de Constitución del Fideicomiso

a) Comparecientes actuales

Constituyente y Beneficiario: Inmobiliaria Piedra Huasi S.A.

Umatac S.A Rioariesa S.A. Zonalcitur S.A. Premier Royal C.A. Royal Blue Bristol S.A. Sr. Henry Eljuri Antón

Representante Legal: Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos y

Fideicomisos Mercantiles

b) Bienes que transfirieron al Fideicomiso

El Fideicomiso está constituido por el aporte patrimonial inicial de US\$15.3 millones

c) Instrucciones de la Fiduciaria

Deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- 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 qua se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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:
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso y en el correspondiente contrato de comodato.
- 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.
- 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.
- 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.

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.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- 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:
 - 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.

- o 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.
- Restituir a los Constituyentes Adherentes, el dinero aportado por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de los convenios de adhesión.
- 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.
- o Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso 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:
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

- 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 considerar de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los tondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilizada de los fondos del Proyecto.
- 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.
- Una vez concluida la construcción del Hotel y una vez realizado el equipamiento y dotación de este, proceder a recibir:
 - Del Constructor, un reporte provisional sobre las labores de construcción del Hotel;
 - o Del Gerente del Proyecto, un reporte provisional sobre el equipamiento del Hotel;
 - Del Fiscalizador, un informe que contenga su opinión sobre los reportes presentados y las labores realizadas por el constructor en canto a la construcción, y por el Gerente del Proyecto en canto 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:
 - Un Acta de Entrega Recepción provisional de la construcción del Hotel con los constructores, Gerente del Proyecto y Fiscalizador; y,
 - 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.
- 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:
 - Un Acta de Entrega Recepción definitiva de la construcción del Hotel con los constructores, y;
 - 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.
- Una vez que el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, haya suscrito las respectivas Actas de Entrega Recepción se procede a:
 - o Convocar a la primera asamblea y posteriormente al primer Directorio.

 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:

- El mantenimiento, cuidado del hotel y de todo el mobiliario, equipamiento y dotación del mismo:
- La promoción del Hotel y comercialización de todos sus servicios;
- La realización de todos los pasos operativos vinculados a la operación hotelera; y,
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte del Operador Hotelero sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del Hotel.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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;

- 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.
- 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;
- 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.
- 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 site punto trece de esta misma cláusula o del Directorio una vez suscritas las
 Actas de Entrega Recepción del hotel referidas en el numeral site 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.
- 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.
- Ejecutar las decisiones que adopte la Junta del Fideicomiso, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.
- 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.
- 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.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios paras 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.

Durante los años 2021 y 2020, la Fiduciaria ha cumplido con las instrucciones fiduciaria aplicables de conformidad a los hechos económicos, financieros y operativos inherentes a las actividades del Fideicomiso.

d) Obligaciones de la Constituyente – Beneficiario

• Garantizar a la Fiduciaria contra toda demanda o acción que se intente contra ésta, con ocasión o como consecuencia de los servicios que preste en la ejecución del presente instrumento, salvo que éstas le fueran imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso o de los Constituyentes Iniciales, los gastos judiciales y extrajudiciales, incluyendo los honorarios de los abogados que sean necesarios para la defensa del Fideicomiso o de la Fiduciaria, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnización a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo.

- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- Velar por que el Hotel cumplan con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Cubrir todos los costos y gastos preoperativos del Fideicomiso previo a la certificación del Punto de equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación mismo.
- Suministrar mediante aporte al Fideicomiso los recursos en efectivo adicionales que hagan falta e indispensable para la construcción y equipamiento del Hotel, cuando el flujo de las inversiones realizadas por el Constituyente sea insuficiente para cumplir con el cronograma de obra y equipamiento, previa aprobación del Comité Fiduciario.
- Proveer al Fideicomiso, en el caso de que faltare los recursos para el pago de tributos que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración y cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso.
- Obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del Hotel.
- Prestar a la Fiduciaria toda la colaboración que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas.
- Pagar a la Fiduciaria los honorarios pactados en el caso de que no existan los recursos suficientes en el patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Notificar a la Fiduciaria de cualquier cambio que se produjere en lo relativo a la dirección y más datos necesarios para comunicaciones.
- Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, también se requerirá de los socios para determinar la identidad y domicilio de estos. En el caso de que sean personas jurídicas, se deberá presentar la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o participes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena.

e) Junta del Fideicomiso

Es el órgano colegiado del Fideicomiso que, dentro de los parámetros que imponen al objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias, tendrá las facultades genéricas y específicas determinadas en la cláusula décimo tercera del Contrato de constitución del Fideicomiso.

f) Punto de Equilibrio

Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que deben ser verificadas y cumplidas, de manera que una vez certificado por la Junta del Fideicomiso, el Fideicomiso se encuentre facultado para utilizar los recursos recibidos por parte de los Promitentes compradores, en el desarrollo y ejecución del Proyecto.

Punto de equilibrio técnico. - Se entenderá cumplido cuando la Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto que incluye la construcción, el equipamiento y dotación del hotel y la operación inicial del mismo, cronograma y flujo de caja del proyecto.

<u>Punto de equilibrio legal</u>.- Se entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado e inscrito el contrato de Comodato de los inmuebles a favor del Fideicomiso, y el mismo haya recibido dichos inmuebles, cuando se haya suscrito el contrato de franquicia y cuando se haya obtenido los permisos necesarios para iniciar la ejecución del correspondiente proyecto.

<u>Punto de equilibrio financiero</u>.- Se entenderá cumplido cuando se hayan celebrado, dentro del plazo, convenios de adhesión en los cuales los Constituyentes Adherentes hayan comprometido aportes que sumados a los aportes en efectivo realizados por dichos Constituyentes Adherentes, generen a favor del Fideicomiso los flujos en efectivo suficientes para terminar la construcción, equipamiento y dotación del Hotel de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso.

g) Duración

El Contrato de Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder el plazo máximo señalado en la ley, esto es 80 años.

Análisis de los impactos de la pandemia SARS-CoV-2, Covid-19

En el Ecuador, después de casi dos años de iniciada la pandemia global por el rebrote de coronavirus tipo 2 causante del síndrome respiratorio agudo severo, abreviado SARS-CoV-2, Covid-19, se confirmó la aparición de nuevas variantes del referido virus lo cual hasta la actualidad han llevado a los organismos de control gubernamentales en coordinación con el Presidente de la República - Sr. Guillermo Lasso, a tomar medidas tendientes a minimizar las tasas de contagio y propagación del virus como: distanciamiento social en espacios públicos; controles migratorios en las fronteras terrestres, aéreas y marítimas; aforos en establecimientos comerciales así como en eventos públicos y privados; utilización obligatoria de mascarillas y alcohol; campañas de vacunación a nivel nacional; flexibilidad laboral en entidades públicas y privadas para teletrabajo y modalidad híbrida; implementación de modalidad virtual para escuelas, colegios y universidades; apertura y adecuación de clínicas y hospitales con insumos médicos, fármacos y equipos; campañas de concientización y socialización de cuidados post-covid; y control periódico de tasas de contagio y mortalidad para el análisis de semáforos de alerta en todas las ciudades y provincias a nivel nacional.

Las medidas indicadas precedentemente en conjunto con las políticas económicas fiscales y tributarias promulgadas en leyes y reglamentos en general han tenido efectos positivos en la economía ecuatoriana en virtud de un crecimiento interanual del 8.4% dado en el segundo semestre del año 2021 comparado con la caída del Producto Interno Bruto (PIB) en 12.8% del segundo semestre del año 2020. El gobierno actual ha establecido un plan que busca crear oportunidades para los ecuatorianos, focalizando las acciones en cinco ejes: económico, social, seguridad integral, transición ecológica, e institucional. Las decisiones adoptadas han generado impactos positivos como: crecimiento de las exportaciones e importaciones de manera significativa; incremento en la inversión extranjera directa; mejora en el índice de riesgo país; tasa de inflación estable de un dígito; incremento en recaudaciones fiscales; disminución en la tasa de desempleo y mejora la evolución del sistema financiero con un incremento en la captación de depósitos y colocación de créditos; así como una reducción de las tasas de interés en todos los segmentos crediticios lo que ha beneficiado a los hogares y al sector productivo.

Las transacciones y operatividad principal del Fideicomiso que incluyen la prestación de servicios hoteleros y venta de bebidas y alimentos relacionados a la actividad hotelera, facturación, cobranzas, compras a terceros de bienes y servicios, pago de nómina, pago de impuestos, no se vieron afectadas de manera significativa, principalmente sobre las dificultades en la adquisición local de suministros tanto de proveedores de insumos, inventarios y servicios que se presentaron al inicio de la pandemia, las cuales fueron debidamente superadas.

Hasta la presente fecha, la pandemia global no ha terminado y se ha tornado en una endemia, por lo cual existe aún incertidumbre sobre rebrotes y nuevas variantes; sin embargo, el Fideicomiso analiza permanentemente los potenciales efectos tiene la aplicación de estrictas medidas de bioseguridad y protocolos internos para su aplicación en las instalaciones de Hotel, oficinas administrativas y área de construcción para todo el personal, visitantes y terceros.

Lo indicado precedentemente, permitió que los procesos de administrativos, financieros y operativos no se vean afectados en cuanto al flujo monetario y generar los recursos financieros suficientes para atender sus obligaciones con proveedores, entidades financieras, organismos de control, sueldos del personal, Constituyentes y otros, por lo tanto, debido a los hechos aquí presentados, los estados financieros deben ser leídos tomando en cuenta todas las circunstancias actualmente conocidas y sus posibles consecuencias.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Fiduciaria.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Fiduciaria:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros (SCVS).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en el intercambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo. Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente/Beneficiaria) por ser quien tiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Fiduciaria en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Inventario

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado, el mismo que no excede a los valores del mercado. Los inventarios corresponden principalmente a productos como suministros de aseo, alimentos, suministros de huéspedes disponibles para su uso en el giro del negocio relacionado con la operatividad hotelera.

El costo de adquisición comprende el precio de compra menos todos los descuentos comerciales y rebajas. El valor neto realizable comprende el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

2.5 Propiedades y equipos, neto

2.5.1 <u>Medición en el momento del reconocimiento.</u>- Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

El costo de los elementos de propiedades, y equipos comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos efectuados como reparaciones y mantenimientos se cargan al gasto según se incurren.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran.

Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal.

2.5.3 Método de depreciación – vidas útiles y valor residual.- El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, y las vidas útiles usadas en el cálculo de depreciación:

Clases de activos	Vida útil (en años)
Edificio	80
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de procesamiento de datos	3

Los terrenos son medidos a su valor razonable y no son susceptibles de depreciación.

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultado.

2.6 Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7 Provisiones y contingencias

Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de del referido flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

2.8 Beneficios a trabajadores

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en los resultados acumulados y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar en el curso ordinario de las operaciones.

Los ingresos se reconocen cuando el Fideicomiso: (a) transfiere al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de los bienes entregados; (b) no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y (d) es probable que reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Servicios de hospedaje.- Representan los ingresos por la prestación de servicios de alojamiento a sus huéspedes, los cuales se reconocen como una obligación de desempeño que se satisface en función al grado de prestación del servicio a los huéspedes y otros clientes.

Venta de bebidas y alimentos.- Los ingresos por venta de alimentos y/o bebidas se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere sus huéspedes y otros clientes los riesgos y beneficios, en función de los consumos en restaurante y habitación.

<u>Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15</u>.- El Fideicomiso para aplicar la normativa internacional evalúa todos los juicios y supuestos significativos que exige la norma considerando lo siguiente:

- Paso1: Identificación del contrato con cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface sus obligaciones.

2.10 Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. El costo de venta incluye principalmente todos aquellos costos de alimentos, materiales y suministros.

Los gastos de administración y ventas corresponden principalmente a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, honorarios y servicios profesionales, depreciaciones; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa del Fideicomiso.

Los gastos financieros provienen principalmente de los préstamos realizados a instituciones financieras locales para capital de trabajo, los cuales se contabilizan como gastos en el período incurrido.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos ni pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal contemplan la probabilidad de compensación y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en resultados.

2.12 Instrumentos financieros

2.12.1 <u>Activos financieros.</u>- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: efectivo, bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva (activo financiero).- Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

<u>Efectivo y bancos.</u>- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

<u>Cuentas por cobrar</u>.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

La Fiduciaria realiza periódicamente un análisis con el objetivo de constituir una provisión por incobrabilidad para reducir el saldo de cuentas por cobrar a su valor de probable realización. La referida provisión se constituye en función de la probabilidad de recuperación de todos los rubros que componen las cuentas por cobrar.

Otros activos financieros. Son reconocidos inicialmente al costo y para el reconocimiento posterior se miden al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva. Los activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado separado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

El Fideicomiso clasifica dentro de la categoría de "otros activos financieros" las cuentas por cobrar de largo plazo otorgados a compañías relacionadas y tercero.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Fiduciaria determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Baja de un activo financiero.- Se da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.12.2 Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que el Fideicomiso tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva (pasivos financieros).- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

<u>Cuentas por pagar.</u>- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes; proveedores, desistimientos de prominentes compradores y otras cuentas por pagar con vencimientos hasta 30 días. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado ya que no generan intereses.

Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar de corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

<u>Préstamo</u>.- Representa un pasivo financiero con una compañía extranjera que se reconoce inicialmente al costo, neto de los costos de la transacción incurridos.

<u>Baja de un pasivo financiero</u>.- El Fideicomiso dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.13 Patrimonio autónomo del Fideicomiso

Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos del Fideicomiso luego de deducir todos sus pasivos. Representa el aporte inicial en efectivo por parte de los Constituyentes, de conformidad con las instrucciones fiduciarias instrumentadas en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, los cuales serán restituidos en la liquidación. Debido a su naturaleza, el Fideicomiso no emite instrumentos de patrimonio.

2.14 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Fiduciaria realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Fideicomiso, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Fiduciaria tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

2.15 Adopción de normas nuevas y revisadas

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año 2021, el Fideicomiso realizó el análisis para la implementación de una serie de NIIF's nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigencia a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero del 2021.

En el año previo, el Fideicomiso adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2

En agosto del año 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 9 (Instrumentos financieros), NIC 39 (Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición), NIIF 7 (Instrumentos Financieros: Información a Revelar), NIIF 4 (Contratos de Seguros y NIIF 16 (Arrendamientos), Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2, con la finalidad de ayudar a las entidades a proporcionar información útil a los usuarios de los estados financieros y apoyar a los preparadores en la aplicación de las Normas NIIF cuando se realizan cambios en los flujos de efectivo contractuales o en relaciones de cobertura, como resultado de la transición a tasas de referencia alternativas.

Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una entidad reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma. Las modificaciones hacen referencia a:

 Cambios en los flujos de efectivo contractuales: Se actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio de la tasa de referencia alternativa, sin tener que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma.

- Contabilidad de coberturas: No se tendrá que descontinuar la contabilidad de coberturas únicamente por realizar los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y
- Divulgaciones: Se requiere divulgar información sobre nuevos riesgos que surjan de la reforma y la gestión de la transición a tasas de referencia alternativas.

Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021, enmienda a la NIIF 16.

En mayo del año 2021, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16 (Arrendamientos), Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021, con la finalidad de ampliar la disponibilidad de la solución práctica, que se menciona en el párrafo 46A siempre que se cumplan las condiciones descritas en el párrafo 46B, en la que se exime a los arrendatarios de tener que considerar contratos de arrendamiento individuales para determinar si las reducciones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19 son modificaciones de arrendamiento.

La modificación fue aplicable a las concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 que reducen los pagos de arrendamientos vencidos el 30 de junio de 2021 o antes, pero debido a que la pandemia aún continua, en abril del 2021 se emitió un cambio el cual permite que la solución practica se pueda ocupar para los pagos de arrendamiento que venzan hasta el 30 de junio de 2022.

En el año en curso, la Fiduciaria ha aplicado las modificaciones a la NIIF 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a Covid-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y,
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

2.16 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, el Fideicomiso no ha realizado la aplicación de las siguientes Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) revisadas que han sido emitidas, en razón que aún no son efectivas:

NIIF	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
NIIF 17	Contratos de Seguros (Deroga NIIF 4)	2023
Modificaciones a	a las siguientes normas:	
NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41	Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2018-2020.	2022
NIIF 3	Referencia al marco conceptual.	2022

NIIF	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
NIC 16	Propiedades, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto.	2022
NIC 37	Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato.	2022
NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.	2023
NIC 8	Definición de estimaciones contables.	2023
NIC 1	Información a revelar sobre políticas contables.	2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única.	2023
NIC 28 – NIIF 10	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	2023

Un resumen de los aspectos a considerar son como sigue:

NIIF 17 - Contratos de seguros

Esta normativa establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro que están dentro del alcance de la norma. El objetivo de esta norma es asegurar que el Fideicomiso proporcione información relevante que represente fidedignamente esos contratos.

Un contrato de seguros es aquel en el que una de las partes acepta un riesgo de seguro significativo de la otra parte acordando compensar al tenedor si ocurre un evento futuro incierto que afecta de forma adversa al tenedor de la póliza de seguro. La NIIF 17 se crea con la intención de derogar a la NIIF 4 (Contratos de Seguros).

Una entidad aplicará la NIIF 17 a los:

- Contratos de seguro, incluyendo los contratos de reaseguro, que emita;
- Contratos de reaseguro de los que sea tenedora; y
- Contratos de inversión con componentes de participación discrecional que emita, siempre que la entidad también emita contratos de seguro.

Reconocimiento y valoración inicial del contrato de seguro

Se reconocerá un grupo de contratos de seguro que se emitan cuando tenga lugar el inicio del periodo de cobertura, la fecha en que venza el primer pago de un tenedor de la póliza de seguro, o cuando un grupo de contratos pase a ser oneroso, lo que ocurra primero.

Una vez que se cumpla alguna de las condiciones, los contratos de seguro se deberán medir por el total de la suma de:

- Los flujos de efectivo procedentes del cumplimiento.
- El margen del servicio contractual.

El Fideicomiso considerará sus derechos y obligaciones esenciales, si surgen de un contrato, ley o regulación, al aplicar la NIIF 17. La exigibilidad de los derechos y obligaciones de un contrato es una cuestión del sistema legal.

Modificaciones a la NIIF 17

En junio del año 2020, el IASB emitió cambios en la NIIF 17 (Contratos de Seguro), Modificaciones a la NIIF 17, con la finalidad de responder a las preocupaciones y retos planteados por los interesados sobre la forma en la que la Norma se está implementando.

La NIIF 17 necesita abordar deficiencias en un amplio espectro de prácticas de la contabilidad de seguros usadas aplicando la NIIF 4 Contratos de Seguro y actividades de implementación significativas que ya están en marcha.

Las modificaciones se centran en los siguientes temas:

- Exclusiones del alcance contratos de tarjetas de crédito y contratos de préstamo que cumplen la definición de un contrato de seguro.
- Recuperación esperada de los flujos de efectivo por la adquisición del seguro.
- Margen de servicio contractual atribuible a un servicio de rentabilidad de la inversión y al servicio de inversión relacionado.
- Contratos de reaseguro mantenidos recuperación de pérdidas sobre contratos de seguro subyacentes.
- Presentación en el estado de situación financiera.
- Aplicabilidad de la opción de reducción del riesgo.
- Fecha de vigencia de la NIIF 17 y la NIIF 9.
- Modificaciones y exenciones de transición, y modificaciones menores.

El aplazamiento de la fecha de vigencia por dos años, a los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, tiene como objetivo dar tiempo para una adopción ordenada de la NIIF 17 modificada por las jurisdicciones de todo el mundo con el objetivo que las aseguradoras implementen la nueva norma al mismo tiempo.

Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa

En diciembre 2021, el IASB emitió la modificación a la NIIF 17 (Contratos de Seguro), *Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9*, con la finalidad de permitir a las entidades aseguradoras que aplicarán por primera vez NIIF 17 (Contrato de Seguro) y NIIF 9 (Instrumentos Financieros) para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, mejorar la utilidad de la información comparativa presentada en la aplicación inicial de las NIIF 17 y NIIF 9. La NIIF 17 y la NIIF 9 "Instrumentos financieros" tienen diferentes requisitos de transición. Para algunas aseguradoras, estas diferencias pueden causar desajustes contables temporales entre los activos financieros y los pasivos del contrato de seguro en la información comparativa que presentan en sus estados financieros, la idea de los cambios propuestos es ayudar a las aseguradoras a evitar estos desajustes contables temporales y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para los inversores. Para ello, ofrece a las aseguradoras una opción para la presentación de información comparativa sobre activos financieros. La NIIF 17, y por tanto este cambio, es de aplicación obligatoria para los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Modificaciones a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 – Mejoras anuales a las Normas NIIF – Ciclo 2018-2020

Estas modificaciones realizan una serie de cambios menores, esto con la intención de realizar correcciones de reacción o corregir descuidos o conflictos que se encuentran en las normas. Las enmiendas aclaran:

 Para NIIF 1, que una subsidiaria puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas de los negocios en el extranjero por el valor en libro de los estados financieros de la controladora, para lo cual se modifica el párrafo D1 y se agrega el párrafo D13A. La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

 Para NIIF 9, las situaciones en las que los preparadores de estados financieros deberán dar de baja en cuentas algunos pasivos financieros, para lo cual se agrega el párrafo B3.3.6 y B3.3.6A.

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda. La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

 Para NIIF 16, Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

- Para NIC 41, los flujos que se deben considerar en la medición del Valor Razonable de los activos biológicos, para lo cual se modifica el párrafo 22 que indica que no se incluirá flujos de efectivo destinados a la financiación de los activos o para restablecer los activos biológicos tras la cosecha o recolección.
- Las modificaciones se aplican prospectivamente, por ejemplo, la medición del valor razonable en o después de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones aplicadas a la entidad. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial.

Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al marco conceptual

Estas modificaciones actualizan la normativa para que se pueda referir al "Marco Conceptual" del año 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 *Gravámenes*, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición. Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a NIC 16 - Propiedad, planta y equipo - (Antes de ser usados)

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la Administración.

Por consiguiente, la Administradora Fiduciaria debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados y mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos. Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias NIC del Fideicomiso, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias NIC para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros del Fideicomiso en los cuales aplique por primera vez las modificaciones. El Fideicomiso reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo de los resultados acumulados (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero del 2022 con opción de aplicación anticipada, sin embargo, la Administración prevén que los impactos en los estados financieros carecen de importancia material.

Modificaciones a la NIC 37 - Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones sobre las "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" especifican qué costos incluye una empresa al evaluar si un contrato generará pérdidas, esto lo hace por medio de agregar el párrafo 68A a la norma, la cual explica que costos formarían parte del cumplimiento de un contrato, mencionando específicamente que los costos del cumplimiento de un contrato solo comprenderán los costos que estén directamente relacionados con el contrato, incluso detallando que los costos que se relacionan directamente con un contratos consisten en:

- Los costos incrementales del cumplimiento del contrato; y,
- Una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 1 - Clasificación de pasivos como circulante y no circulante

Estas modificaciones afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca que el Fideicomiso va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a NIC 8 - Definición de estimaciones contables

Estas modificaciones aclaran qué es una estimación contable, agregando varios párrafos aclaratorios incluyendo como uno los puntos más importantes la definición de estimación contable dentro de la norma mencionada. La definición de estimación contable que se incorpora a la NIC 8, es la siguiente: Son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición. Respecto a las aclaraciones relacionadas con las estimaciones contables y los cambios que estas podrían tener, se cambian los párrafos 32, 34, 38 y 48 de la norma actual, y se agregan los párrafos 32A, 32B y 34A, con la intención de no generar controversias respecto a cómo se deben tratar y distinguir las estimaciones contables, con respecto a los cambios en las políticas contables y posibles errores de periodos anteriores. Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de este periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 1 - Información a revelar sobre políticas contables

Estas modificaciones requieren que las empresas revelen su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables importantes agregando y modificando especialmente el contenido solicitado para las notas, eliminando los párrafos 118, 119 y 121, modificando los párrafos 7, 10, 114, 117 y 122 y agregando los párrafos 117A, 117B, 117C, 117D y 117E. Se modificó el párrafo 117, que actualmente menciona que: "Una entidad revelará información sobre políticas contables material o con importancia relativa. La información sobre políticas contables es material o tiene importancia relativa si, cuando se considera conjuntamente con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que toman los usuarios principales de los estados financieros con propósito general, sobre la base de estos estados financieros". El documento de cambio también presenta modificaciones a NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 26 "Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia" de manera de corregir algunas solicitudes de información a revelar considerando los cambios a la NIC 1 con relación a las políticas contables.

Modificaciones a NIC 12 – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única.

Estas modificaciones especifican cómo una empresa contabiliza el impuesto sobre las ganancias, incluido el impuesto diferido, que representa el impuesto a pagar o recuperar, señalando que, en determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Las modificaciones a la NIC 12 busca aclarar que la exención no se aplica a las transacciones tales como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento y que las empresas están obligadas a reconocer impuestos diferidos sobre las referidas transacciones, y reducir la diversidad en la presentación de informes de impuestos diferidos sobre arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.

Se modifica los párrafos 15, 22 y 24, y se agrega el párrafo 22A que menciona que una transacción que no es una combinación de negocios puede conducir al reconocimiento inicial de un activo o un pasivo y, en el momento de la transacción, no afectar a la ganancia contable o fiscal. En función de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles de igual importe en el momento del reconocimiento inicial del activo y del pasivo. La exención proporcionada por los párrafos 15 y 24 no se aplica a estas diferencias temporarias y una entidad reconoce cualquier activo y pasivo por impuestos diferidos resultante.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Estas modificaciones tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta.

Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administradora Fiduciaria prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan, sin embargo esto se establecerá y documentará una vez sea analizado de manera exhaustiva para su aplicabilidad y vigencia.

3. **EFECTIVO Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2021, incluye principalmente depósitos en dos instituciones financieras locales por US\$276,167 (US\$98,435 en el año 2020), sin restricciones y de disponibilidad inmediata y no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

	31/12/2021	31/12/2020
Clientes	70,368	33,949
Anticipo a proveedores	15,375	
Tarjetas de crédito	9,352	5,752
Otras		12
Total	95,095	39,713

Al 31 de diciembre del 2021:

- Clientes, corresponden a valores facturados y pendientes de cobro, por concepto de hospedajes en el Hotel Four Points by Sheraton a sus huéspedes y atenciones en restaurante y otros servicios, con crédito hasta 90 días plazo.
- Anticipo a proveedores, representa los desembolsos en efectivo entregados para la compra de bienes y servicios, para ser utilizados en el giro normal del negocio.

ESPACIO EN BLANCO

Un detalle comparativo de la antigüedad de cartera de clientes es como sigue:

	31/12/2021	31/12/2020
Corriente	e de la constitución de la const	19,113
Vencido (en días):		
1 – 30	62,850	9,937
31 – 60	5,205	1,894
61 – 90	722	_
91 – 120	1,591_	3,005
Total	70,368	33,949

El Fideicomiso aplica un enfoque simplificado para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes es agrupada con base en las características de riesgos, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Durante el año 2021, en base al análisis de la matriz de provisiones determinada mediante ratios de pérdidas crediticias esperadas y en base al perfil de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso, conforme a su política vigente de cobrabilidad, no se encontraron cuentas de dudosa recuperación por lo que se determinó no efectuar un ajuste o reconocimiento por deterioro de la cartera.

5. ACTIVOS Y PASIVOS POR CONTRATO

	31/12/2021	31/12/2020
Activos por contrato:		
Bienes y servicios entregados o prestados, no facturado	31,144	9,024
Pasivos por contrato:	31/12/2021	31/12/2020
Anticipos de clientes .	3,534	3,250

Al 31 de diciembre del 2021:

- Activos por contrato, representan los bienes y servicios entregados y no facturados por concepto de alojamiento y servicios durante la estadía del huésped, los cuales una vez facturados se registran en el rubro "Cuentas por cobrar clientes".
- Pasivos por contrato, incluye los valores recibidos en calidad de anticipo por parte de los huéspedes como reservas para servicios de alojamiento y otros servicios.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso tiene a su favor dos certificados de depósito en el Banco del Austro C.A. por US\$609,171 (US\$240,074 en el año 2020) a una tasa de interés del 6.08% y con vencimiento en abril y mayo del año 2022. Durante el año 2021, se reconocieron en los resultados US\$19,886 (US\$17,711 en el año 2020) como ingresos financieros relacionados con inversiones en una institución financiera local.

7. INVENTARIOS

	31/12/2021	31/12/2020
Suministros	27,602	25,645
Alimentos	12,627	12,224
Licores y cigarrillos	6,217	5,848
Total	46,446	43,717

Suministros corresponden principalmente a rubros relacionados con aseo, papelería, entre otros los cuales serán utilizados en para el servicio hotelero.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

	31/12/2021	31/12/2020
Costo	13,150,645	13,128,053
Depreciación acumulada	(1,345,632)_	(1,054,942)
Total	11,805,013	12,073,111
Clasificación:		
Edificio	10,988,657	11,122,154
Maquinarias y equipos	475,977	556,533
Muebles y enseres	325,537	372,580
Vehículos	8,796	12,566
Equipos de procesamiento de datos	6,046	9,278
Total	11,805,013	12,073,111

Durante el año 2021, el movimiento de propiedades y equipos comparativo fue como sigue:

	Edificio	Maquinarias y equipos	Muebles, enseres y otros	<u>Vehículos</u> (En US Dólares	Equipos de procesamiento de datos	<u>Total</u>
Costo:				, Lin oo bolares	,	
Enero 1,2020	11,689,268	820,368	530,966	18,849	174,889	13,234,340
Adiciones Bajas	34,994	4,910	11,535		4,588 (162,314)	56,027 (162,314)
DICIEMBRE 31,2020	11,724,262	825,278	542,501	18,849	17,163	13,128,053
Adiciones Venta Ajuste	12,816 (1,974)	2,076	7,881 (968)		2,761	25,534 (968) (1,974)
DICIEMBRE 31, 2021	11,735,104	827,354	549,414	18,849	19,924	13,150,645

ESPACIO EN BLANCO

	Edificio	Maquinarias y equipos	Muebles, enseres y otros	<u>Vehículos</u> (En US Dólare	Equipos de procesamiento de datos s)	Total
Depreciación acumula	da:					
Enero 1, 2020	(455,659)	(186,369)	(116,041)	(2,513)	(129,150)	(889,732)
Bajas Depreciación	(146,449)	(82,376)	(53,880)	_(3,770)	162,314 _(41,049)	162,314 (327,524)
DICIEMBRE 31, 2020	(602,108)	(268,745)	(169,921)	(6,283)	(7,885)	(1,054,942)
Ventas Depreciación	(144,339)	_(82,632)	329 _(54,285)	_(3,770)	(5,993)	329 _(291,019)
DICIEMBRE 31, 2021	(746,447)	(351,377)	(223,877)	(10,053)	(13,878)	(1,345,632)

Durante el año 2021, las adiciones representan principalmente la compra de materiales para la construcción del parqueadero del hotel por monto de US\$12,816, así como la adquisición de sofás cama por US\$7,881.

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, otros activos representan los insumos en lencerías y menajes por US\$154,899 y US\$44,645 respectivamente, lo cuales fueron entregados por el propietario para ser utilizados en el giro normal del negocio.

10. PRÉSTAMO

	31/12/2021	31/12/2020
Fininvest Overseas Inc. Ltda.	840,454	840,454
Intereses acumulados por pagar	243,398_	190,071
Total	1,083,852	1,030,525

Al 31 de diciembre del 2021, préstamo representa el saldo por pagar a Fininvest Overseas Inc., proveniente del año 2016, a una tasa refinanciada del 8% anual y con vencimiento en el año 2020. A la fecha de emisión de este informe, el Fideicomiso se encuentra en proceso de aprobación de un plan de pagos. Durante el año 2021, se reconocieron en los resultados US\$53,327 (US\$17,280 año 2020) como gastos financieros relacionados con el préstamo.

11. CUENTAS POR PAGAR

31/12/2021	31/12/2020
350,000	350,000
186,783	286,147
20,476	10,108
8,902	5,988
8,505	13,613
574,666	665,856
	350,000 186,783 20,476 8,902 8,505

Al 31 de diciembre del 2021, proveedores representa saldos pendientes de pago a compañías locales relacionados con las compras de materiales y servicios prestados, que no devengan intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 90 días.

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	31/12/2021	31/12/2020
Vacaciones	26,404	20,404
Décimo cuarto sueldo	8,547	2,794
Décimo tercer sueldo	3,254	1,975
Fondo de reserva	287	224
Total	38,492	25,397

Al 31 de diciembre del 2021, obligaciones acumuladas representa las provisiones por concepto de vacaciones no gozadas, décimo tercero y cuarto sueldo pendientes de pago a sus trabajadores de conformidad con las leyes vigentes.

13. BENEFICIOS DEFINIDOS

	31/12/2021	31/12/2020
Jubilación patronal	5,242	3,512
Bonificación por desahucio	3,756_	3,135
Total	8,998	6,647

Al 31 de diciembre del 2021:

<u>Jubilación patronal</u>.- de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por 25 años o más que hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). En el caso que el trabajador cumpla de 20 a 25 años de manera continua e ininterrumpida laborando en el Fideicomiso, se le pagará un proporcional de jubilación patronal en el evento de un despido intempestivo. Los movimientos comparativos en el valor presente fueron como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	3,513	5,546
Costo laboral	2,172	6,058
Costo financiero	292	456
(Pérdida) ganancia actuarial	1,306	(5,000)
Reverso de provisión acumulada por desvinculaciones	(2,041)	(3,548)
Saldo al final del año	5,242	3,512

<u>Bonificación por desahucio.</u>- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Fideicomiso entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Los movimientos comparativos en el valor presente fueron como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	3,135	6,021
Costo laboral	1,518	4,348
Costo financiero	261	486
(Pérdida) ganancia actuarial	1,222	(7,720)
Beneficios pagados	(2,380)	-
Saldo al final del año	3,756	3,135

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2021 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del trabajador y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de los referidos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los trabajadores correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación. Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varia en 0.50 puntos (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, aumentaría por US\$739 (disminuiría por US\$667). Si los incrementos salariales esperadas (aumentan o disminuyen) en un 0.50%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$784 (disminuiría por US\$709).

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

Es importante mencionar, que el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2021	2020
Tasa de descuento	8.91%	8.31%
Tasa esperada del incremento salarial	1.05%	3.00%

ESPACIO EN BLANCO

14. IMPUESTOS

	31/12/2021	31/12/2020
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de retención en la fuente e IVA	1,088,020	1,266,224
Retenciones Impuesto al Valor Agregado (IVA)	225,010	351,142
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	129,456	87,000
Total	1,442,486	1,704,366
Pasivos por impuestos corrientes:		
Contribución temporal sobre el patrimonio, Nota 18	189,189	
Impuesto a la renta por pagar	57,691	-
Retención en la fuente del IVA	6,905	4,129
Retención en la fuente del impuesto a la renta	4,994	5,794
Impuesto al valor agregado (IVA)		12,783
Total	258,779	22,706

Los valores por pagar por concepto de pasivos por impuestos corrientes son liquidados en el momento de la presentación y pago de las declaraciones de impuestos correspondientes.

<u>Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente</u>.- Una reconciliación comparativa entre la pérdida contable según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2021	2020
Pérdida contable según estados financieros		
antes de impuesto a la renta	(63,508)	(684,111)
(+) Gasto no deducible locales (1)	293,847	26,815
(+) Gastos no deducibles temporales	423	7,802
Base imponible a la tasa del 25% (Pérdida tributaria)	230,762	(649,494)
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (2)	57,691	

- (1) Durante el 2021, los gastos no deducibles locales, corresponden principalmente a la contribución temporal sobre el patrimonio de los años 2022 y 2023 por US\$189,189.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y la reducción del 10% de tarifa de impuesto a la renta sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) Las sociedades tengan accionistas, socios, partícipes, sobre cuya composición accionaria se haya incumplido el deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley.
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, Accionistas, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3).

Durante el año 2021, la provisión por el pasivo de impuesto a la renta asciende a US\$57,691. (En el año 2020, el Fideicomiso reportó pérdida tributaria.

ASPECTOS TRIBUTARIOS:

Durante el año 2021, el Organismo de Control Tributario denominado Servicio de Rentas Internas (SRI) realizó reformas o emisión de leyes para entidades jurídicas y/o personas naturales, así como, emisión de resoluciones en suplementos y circulares formalizadas en el Registro Oficial, que regularon el tratamiento fiscal de transacciones y tasas aplicables a la transaccionalidad de las industrias.

LEY ORGÁNICA PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOSTENIBILIDAD FISCAL

Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia Covid-19, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587, con fecha 29 de noviembre del 2021.

Contribución temporal sobre el patrimonio de las sociedades

Las sociedades que hayan presentado en su declaración de impuesto a la renta sociedades un patrimonio neto igual o mayor a cinco millones de dólares al 31 de diciembre del 2020 y realicen actividades económicas determinarán y pagarán una contribución temporal sobre su patrimonio para los ejercicios fiscales 2022 y 2023.

El pago de la contribución temporal sobre el patrimonio de las sociedades se hará de conformidad con el valor declarado en el casillero No. 698 de la declaración de impuesto a la renta 2020: a) patrimonio neto declarado a partir de US\$5 millones, tendrá una tarifa de contribución del 0.80%; y, b) patrimonio neto mayor a US\$5 millones, tendrá una tarifa de contribución del 0.80%.

La declaración y pago de esta contribución temporal se deberá realizar hasta el 31 de marzo del ejercicio impositivo.

- El pago tardío de la contribución estará sujeto al cobro de intereses y multas.
- Esta contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de seis (6) meses sin que se exija el pago de la cuota inicial.
- El pago de esta contribución temporal no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos ni será deducible para el pago de otros impuestos.

Se exceptúan de esta contribución las entidades y empresas públicas, misiones diplomáticas, consulares y organismos internacionales e instituciones sin fines de lucro.

Sanción por falta de presentación de declaraciones correspondientes a las contribuciones, el Servicio de Rentas Internas (SRI) sancionará con un recargo del 50% del valor determinado, más intereses, sin perjuicio de las responsabilidades penales a las que haya lugar.

Al 31 de diciembre del 2021, el importe de la contribución reconocido en el pasivo asciende a US\$189,189 correspondiente a la contribución de los años 2022 y 2023.

REFORMAS A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Las referidas reformas tuvieron impacto en la determinación del impuesto a la renta de sociedades en la consideración de los ingresos exentos como sigue: (a) enajenación ocasional de inmuebles; (b) inversiones a plazo fijo; (c) rendimientos financieros de deuda pública; y (d) enajenación de acciones.

Adicionalmente, las reformas a la Ley incluyeron derogaciones que afectarían a los contribuyentes sociedades y eliminaciones en exoneraciones de impuesto a la renta en escenarios específicos.

Asimismo, se incluyeron deducciones adicionales como sigue:

- Deducción adicional para la depreciación y amortización.
- Deducción adicional para los gastos de publicidad, promoción y patrocinio.
- Deducción adicional para eventos artísticos, culturales y obras cinematográficas.
- · Deducción adicional por programas ambientales.

Se eliminan las siguientes deducciones:

- La deducción del 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos.
- La deducción del 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales por pagos a adultos mayores y migrantes retornados mayores a 40 años.
- Se elimina el numeral 13 del artículo 10 que establecía las reglas y condiciones para que las provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales sean deducibles.
- Se elimina el numeral 16 del artículo 10 que establecía las reglas y condiciones para la deducción de los gastos personales de las personas naturales.
- Se elimina el numeral 17 del artículo 10 que establecía la deducción del 100% adicional de los gastos incurridos por las micro, pequeñas y medianas empresas en los rubros de capacitación técnica, innovación tecnológica, mejora de la productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

Se sustituye el primer inciso del artículo 13 por el siguiente:

"Art. 13.- Pagos al exterior.- Son deducibles los gastos efectuados en el exterior que sean necesarios y estén relacionados con la generación de rentas gravadas siempre y cuando se haya efectuado la retención en la fuente, si lo pagado constituye para el beneficiario un ingreso de fuente ecuatoriana, sin perjuicio de la deducibilidad de los gastos que se mencionan a continuación, que no se encuentran sujetos a retención en la fuente, así como de aquellos casos en que la referida retención no es procedente de conformidad con lo dispuesto en convenios internacionales suscritos por Ecuador".

Se sustituye el último inciso del artículo No. 29 por los siguientes párrafos:

"Las personas naturales o sociedades, cuya actividad no esté relacionada con la urbanización, lotización, transferencia de inmuebles y otras similares, que hayan obtenido ingresos gravados por la transferencia ocasional de un bien inmueble, determinarán la utilidad en la venta del inmueble conforme lo establecido en el reglamento a la presente Ley y la incorporarán a su renta global en la respectiva declaración de impuesto a la renta. El impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de estos será considerado como crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley".

Tarifa del impuesto a la renta para sociedades

Se elimina las siguientes deducciones:

Microempresas.- Se elimina la deducción adicional equivalente a una (1) fracción básica desgravada para establecer la base imponible de sociedades consideradas como microempresas.

Reinversión de utilidades.- Se elimina la reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta a: (i) las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes; y, (ii) las sociedades de turismo receptivo.

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones.- Se elimina la tabla de tarifa progresiva para la utilidad en la enajenación de acciones y se establece un impuesto a la renta único con tarifa del 10%.

Reducción de tres puntos porcentuales (3%) del Impuesto a la renta.- Para el desarrollo de nuevas inversiones gozarán de una reducción de tres puntos porcentuales (3%) sobre la tarifa del IR hasta por quince años las sociedades, e inversiones nuevas siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en la Ley.

Reducción de cinco puntos porcentuales (5%) del Impuesto a la renta.- Las sociedades y las inversiones nuevas gozarán de una reducción especial de hasta cinco puntos porcentuales (5%) sobre la tarifa de impuesto a la renta aplicable por la suscripción de contratos de inversión siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos establecidas en la Ley.

Zona especial de desarrollo económico (ZEDE).- Se elimina la reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta a los sujetos pasivos que sean administradores u operadores de una ZEDE.

Retenciones en la fuente sobre pagos al exterior.- Se elimina el requisito de encontrarse certificado por informes expedidos de auditores independientes que tengan sucursales, filiales o representación en el país en el caso que el paso no constituya un ingreso gravado en el Ecuador. Se elimina la obligación del Servicio de Rentas Internas (SRI) en establecer montos máximos y otros requisitos para que apliquen automáticamente los beneficios previstos en los convenios para evitar la doble imposición.

Crédito tributario por Impuestos pagados en el exterior.- Sin perjuicio de lo establecido en convenios internacionales, las personas naturales residentes en el país y las sociedades nacionales que perciban ingresos en el exterior sujetos al impuesto a la renta en el país de origen tienen derecho a utilizar como crédito tributario del impuesto a la renta causado en el Ecuador, el impuesto pagado en el extranjero sobre esos mismos ingresos, hasta la cuota que corresponda al impuesto atribuible a los referidos ingresos en el Ecuador.

El SRI emitirá la normativa con carácter general que regule la forma y requisitos para que el contribuyente pueda utilizar como crédito tributario el impuesto pagado en el exterior.

DEDUCIBILIDAD DE LAS PROVISIONES PARA ATENDER EL PAGO DE PENSIONES JUBILARES PATRONALES APLICABLE AL EJERCICIO FISCAL 2021

Monto sujeto a deducibilidad.- Corresponderá al valor que el estudio actuarial establezca. La provisión será deducible en el período fiscal que corresponda únicamente por el valor que se genere para el referido período, en ningún caso podrá ser considerado como deducible la provisión acumulada generada en años anteriores, y no se reconocerá por este concepto deducible ningún impuesto diferido a excepción de lo previsto en el segundo inciso del numeral 11 del artículo innumerado agregado a continuación del artículo No. 28 del reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI).

<u>Del fondo.</u>- La creación del fondo debe, para fines fiscales: (i) estar exclusivamente destinado a la atención del pago futuro de la obligación patronal de pensiones jubilares; (ii) ser constituido con anterioridad a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2021. (iii) estar conformado por el valor de la provisión por jubilación patronal correspondiente al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo con el mismo empleador, monto que deberá ser concordante con el estudio actuarial, una vez finalizado cada ejercicio fiscal en el que se aplicará la deducibilidad.

Las entidades autorizadas por la Ley de Mercado de Valores y los constituyentes del fondo atenderán las condiciones, plazos y requisitos que establezca, de ser el caso, el correspondiente organismo de control para el efecto.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la administración tributaria

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2018 al 2021, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

15. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

Las normas tributarias vigentes en el Ecuador incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. A partir del año 2015 de acuerdo con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 el Servicio de Rentas Internas (SRI) solicita se prepare y remita el anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior (y locales bajo ciertas condiciones) en el mismo periodo fiscal cuyo monto acumulado sea superior a US\$3 millones.

Si el referido monto es superior a los US\$15 millones, las entidades están obligados a presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe integral de precios de transferencias, incluyendo como partes relacionadas a entidades domiciliadas en paraísos fiscales. El importe acumulado de las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2021, no supera el importe acumulado mencionado, por lo cual no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al organismo de control tributario (SRI).

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 Gestión de riesgos financieros:

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Fideicomiso dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Constituyente medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Fideicomiso, si es el caso.

Riesgo de crédito.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con sociedades y terceros que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+.

Las instituciones financieras locales, en donde permanece disponible los valores en efectivo del Fideicomiso, presentan la siguiente calificación:

Institución financiera	Calificación	
	2021	2020
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA/AA+	AAA/AA+
Banco del Austro S.A.	AA+/AA+	AA+/AA+

Riesgo de liquidez.- La Junta del Fideicomiso es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Fiduciaria pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Fideicomiso. El Fideicomiso monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

<u>Riesgo de mercado</u>.- Se refiere a la posibilidad que el Fideicomiso generé perdidas como consecuencia de las condiciones del mercado. Entre los más comunes se encuentran: (1) riesgo que la posición de mercado del Fideicomiso se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros; (2) riesgo que las unidades inmobiliarias no sean vendidas a terceros, como consecuencia condiciones económicas; y (3) cambios en las tasas de interés o en precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de los activos financieros que tiene. El objetivo de la Fiduciaria de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

<u>Riesgo de moneda.</u>- El Fideicomiso, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición del Fideicomiso al riesgo de moneda es irrelevante.

<u>Riesgo de tasa de Interés.</u>- El Fideicomiso administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. El perfil de las tasas de interés de los pasivos financieros del Fideicomiso.

<u>Riesgo de capital</u>.- El Fideicomiso gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración revisa la estructura de capital del Fideicomiso sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

16.2 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado es como sigue:

	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros:		
Efectivo y bancos, Nota 3	278,228	100,294
Cuentas por cobrar, Nota 4	95,095	39,713
Otros activos financieros, Nota 6	609,171	240,074
Total	982,494	380,081
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar, Nota 11	574,666	665,856
Préstamo, Nota 10	1,083,852	1,030,525
Total	1,658,518	1,696,381

<u>Valor razonable de los instrumentos financieros</u>.- La Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

17. PATRIMONIO

<u>Aportes.</u>- Representan recursos líquidos entregados por el Constituyente como aporte inicial US\$15.3 millones en efectivo, bienes inmuebles y otros aportes en efectivos para el Proyecto Inmobiliario del Hotel. El Contrato de Constitución del Fideicomiso establece que el Constituyente tendrá derecho a la restitución de los aportes que hubiere efectuado, una vez concluido el proyecto y estén cubiertas las obligaciones del Fideicomiso.

<u>Déficit acumulado</u>.- Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso viene reportando pérdidas acumuladas por US\$2.4 millones (US\$2.3 millones en el año 2020).

Un detalle de las pérdidas acumuladas, netas de utilidades es como sigue:

Años	31/12/2021
Pérdida del año 2013	(23,760)
Pérdida del año 2014	(121,435)
Pérdida del año 2015	(24,088)
Utilidad del año 2016	73,446
Pérdida del año 2017	(775,059)
Pérdida del año 2018	(704,459)
Pérdida del año 2019	(342,134)
Pérdida del año 2020	(684,111)
Pérdida del año 2021	(121,196)
Subtotal	(2,722,796)
Otros resultados integrales:	
Ganancia actuarial, Nota 13	2,899
Total	(2,719,897)

Otros resultados integrales.- Representa el efecto de los ajustes por ganancias y pérdidas actuariales de las obligaciones de beneficios definidos el cual es variable y se ajusta de manera anual de conformidad con el estudio de un especialista independiente, Nota 13. El saldo deudor o acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo, tampoco capitalizarse total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas

18. INGRESOS OPERACIONALES, NETO

	2021	2020
Alojamientos	1,536,132	587,028
Servicios en restaurante	455,438	175,571
Licores y cigarrillos	60,584	25,222
Alimentos y bebidas habitación	47,035	18,086
Seguro hotelero	27,722	8,745
Lavandería	14,161	1,367
Otros	7,943	10,735
Total	2,149,015	826,754

Durante el año 2021:

PASAN...

- Alojamientos, representan los valores facturados a clientes por concepto de hospedajes en el Hotel Four Points by Sheraton, atenciones y otros.
- Alimentos, corresponden a los servicios de comida, cafetería y bebidas no alcohólicas facturados que se brinda a los huéspedes durante el tiempo de alojamientos.

2021

1,584,566

19. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen comparativo de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

Costos de ventas	295,852	150,022
Gastos de administración	1,822,881	1,259,600
Total	2,118,733	1,409,622
Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es	como sigue:	
	2021	2020
Beneficios a trabajadores	507,016	415,494
Depreciaciones, Nota 8	291,019	327,524
Alimentos	237,585	120,126
Contribución sobre patrimonio, Nota 14	189,189	
Honorarios operación hotelera, Nota 21	158,674	12,691
Servicios básicos	106,053	80,023
Comisiones franquicias	95,030	67,283

1,023,141

2020

	2021_	2020
VIENEN	1,584,566	1,023,141
Servicios prestados	94,195	57,710
Materiales y suministros	58,267	29,949
Seguros	43,104	46,091
Mantenimiento y reparaciones	35,715	33,787
Impuestos y contribuciones	32,931	36,989
Combustibles y lubricantes	26,865	16,406
Servicios públicos	18,283	12,815
Honorarios y servicios profesionales.	18,021	8,909
Gastos legales	16,349	2,431
Transporte y movilización	13,368	12,964
Lavandería y arreglos	10,838	7,981
Amortización	8,382	8,350
Lencería	7,412	16,951
Publicidad	7,047	12,047
Jubilación y desahucio, Nota 13	4,243	11,348
Otros	139,147	71,753
Total	2,118,733	1,409,622

Durante el año 2021:

- Beneficios a trabajadores, corresponde principalmente a sueldos y salarios por US\$288,245 (US\$271,007 en el año 2020); beneficios sociales por US\$57,679 (US\$49,791 en el año 2020); y aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) por US\$63,252 (US\$39,403 en el año 2020).
- Alimentos, representa los consumos de comida por US\$149,165 (US\$60,636 en el año 2020); cafetería interna y huéspedes por US\$70,134 (US\$50,863 en el año 2020); y, licores y cigarrillos por US\$18,286 (US\$8,627 en el año 2020).

20. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2021, los principales saldos con partes relacionadas son de común acuerdo entre las partes y son como sigue:

	31/12/2021	31/12/2020
Cuentas por pagar:		
Inmobiliaria Piedra Huasi S.A.	175,000	175,000
Personas vinculadas:		
Dr. Henry Eljuri Antón	175,000	175,000
Total	350,000	350,000

Al 31 de diciembre del 2021, las cuentas por pagar a partes relacionadas representan los aportes efectuados por la Compañía Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. y el Dr. Henry Eljuri Antón, para la operación inicial del proyecto hotelero.

21. COMPROMISOS

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

Contrato de administración hotelera del edificio "Four Points by Sheraton", en el año 2014, el Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca y GHL Grupo de Hoteles S.C.A.

Se suscribió contrato de administración hotelera bajo su exclusiva dirección y responsabilidad, el hotel "Four Points by Sheraton" ubicado en la ciudad de Cuenca, con una fase de operación efectiva de 10 años contados a partir de la fecha de consolidación del balance inicial de operación y se extenderá a su vencimiento por periodos de cinco años, a menos que alguna de las partes decida dar por terminado el Contrato con doce meses de anticipación.

Precio: Los honorarios generados serán calculados y cancelados aplicando un porcentaje fijo sobre la utilidad bruta de operación reportada por la gestión hotelera desde el 0% hasta el 20%.

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

Los pagos al operador se liquidarán mensualmente de acuerdo con la escala indicada precedentemente. El operador tendrá libertad y autonomía para establecer las condiciones de Administración del Hotel, que incluye la admisión de clientes, fijación y cobro de tarifas según las normas de la autoridad competente, control del personal vinculado al Hotel, apertura y utilización de cuentas corriente, celebración de contratos civiles o comerciales. El operador responderá por eventuales incobrabilidades de créditos que haya otorgado. Las obligaciones laborales como salarios, prestaciones sociales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, otros beneficios serán de cuenta del operador con cargo a la operación.

Durante el año 2021, se han reconocido gastos provenientes del contrato por US\$158,674 (US\$12,691 año 2020), Nota 19.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (18 de abril del 2022) no se produjeron eventos que en opinión de la Fiduciaria pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 fueron aprobados por la Fiduciaria el 27 de enero del 2022 y su emisión fue autorizada sin modificaciones adicionales.