

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al 31 de diciembre del 2021

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

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

<u>Índice de contenido</u>	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 29

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	-	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mar Hotel Playas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mar Hotel Playas** (“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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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.

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, no fueron auditados por otros profesionales independientes, y nosotros tampoco expresamos una opinión sobre los referidos estados financieros a la referida fecha.
- 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.

Cuestión clave de auditoría

Una cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría a los estados financieros del periodo actual. La referida cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros en su conjunto en la formación de nuestra opinión sobre esta, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión y es como sigue:

Razonabilidad en el registro de los otros activos

Debido a que el Fideicomiso tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo que tenga la titularidad jurídica de los bienes y valores monetarios que se le transfieren, y los que en el futuro le sean transferidos para su Administración para ser utilizados en la construcción del proyecto de operación hotelera, equipamiento y dotación del Hotel. En razón que el saldo de otros activos al 31 de diciembre del 2021 representa el 79.15% del total de activos, así como la importancia en la evaluación de su razonabilidad en el registro de estas transacciones, lo hemos considerado como un asunto clave de auditoría. 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 reconocimiento de los costos indirectos asociados a los costos preoperativos de la construcción del Hotel.
- Se obtuvo el detalle de los costos indirectos de la construcción del proyecto hotelero y se seleccionaron mediante método estadístico una importante muestra, de la cual se solicitó la respectiva documentación soporte para nuestra revisión que incluye: pagos de estudios, diseños estructural y honorarios por asesorías, y otros documentos validando que la referida documentación sea inherente a la naturaleza de la transacción y que se encuentre asociada directamente al proyecto hotelero y reconocido en los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con las normas contables vigentes.
- Realizamos indagaciones con personal responsable del registro contable de las transacciones relacionadas con los saldos de otros activos por la obra en construcción con el objetivo de evaluar la razonabilidad de las transacciones y su reconocimiento apropiado 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 al Constituyente.

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 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 claves 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 Mar Hotel Playas** 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 requerido por el Servicio de Rentas Internas (SRI) que serán preparados y entregados por el Contribuyente.

Russell Bedford Ecuador S.A.

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.

SC-RNAE No. 337

Guayaquil, Mayo 10 del 2022

Ramiro Pinto F.

Socio

Licencia Profesional No. 17-352

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco	3	10,368	15,019
Cuentas por cobrar		640	92,415
Impuestos	6	15,984	10,321
Total activos corrientes		<u>26,992</u>	<u>117,755</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos	4	117,491	84,004
Impuestos diferidos	6	3,951	,504
Total activos no corrientes		<u>121,442</u>	<u>84,508</u>
TOTAL		<u>148,434</u>	<u>202,263</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	5	8,287	91,775
PATRIMONIO:			
Aportes	9	152,000	112,000
Pérdidas acumuladas		(11,853)	(1,512)
Total patrimonio		<u>140,147</u>	<u>110,488</u>
TOTAL		<u>148,434</u>	<u>202,263</u>

Eco. Ma. Eugenia Olmedo Tamayo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Mar Hotel Playas

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

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

	<u>NOTAS</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
GASTOS:	10	<u>(13,788)</u>	<u>(2,016)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(13,788)	(2,016)
Impuesto a la renta diferido	6	<u>3,447</u>	<u>504</u>
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u><u>(10,341)</u></u>	<u><u>(1,512)</u></u>

Eco. Ma. Eugenia Olmedo Tamayo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Mar Hotel Playas

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

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

	<u>Aporte patrimonial</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
JUNIO 9, 2020	-	-	-
	-	-	-
Aportes, Notas 1 y 8	112,000	-	-
Pérdida del año	-	(1,512)	(1,512)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
DICIEMBRE 31, 2020	112,000	(1,512)	110,488
	-	-	-
Aportes, Notas 1 y 8	40,000	-	40,000
Pérdida del año	-	(10,341)	(10,341)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
DICIEMBRE 31, 2021	<u>152,000</u>	<u>(11,853)</u>	<u>140,147</u>

Eco. Ma. Eugenia Olmedo Tamayo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Mar Hotel Playas

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores y otros	<u>(44,651)</u>	<u>(96,981)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes	<u>40,000</u>	<u>112,000</u>
BANCO:		
(Disminución) aumento neto durante el año	(4,651)	15,019
Saldo al inicio del año	<u>15,019</u>	<u>-</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>10,368</u></u>	<u><u>15,019</u></u>

Eco. Ma. Eugenia Olmedo Tamayo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Mar Hotel Playas

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

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 Mar Hotel Playas (“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 junio del 2020 por la Compañía Inversiones y Negocios Cía, Ltda., quien a su vez figura en el Contrato de constitución como “Beneficiario”.

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de recursos fideicomitentes y la prestación de servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, apart hoteles, complejos turísticos y Hotelería.

Su domicilio legal y tributario es parroquia Tarqui, Av. Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, piso 4. El Fideicomiso se encuentra registrado ante el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el número de Registro Único de Contribuyente 0993259837001.

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), inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2020.G.19.0018567 el 10 de junio del 2020.

Principales Cláusulas del Contrato de Constitución del Fideicomiso

a) Comparecientes actuales

- Constituyente y Beneficiario: Inversiones y Negocios Cía, Ltda.
- 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 por US\$2,000, del Constituyente. Adicionalmente el Constituyente se compromete a aportar los bienes que sean necesarios para la correcta ejecución del Proyecto, en especial el inmueble.

c) Instrucciones de la Fiduciaria

Deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y demás bienes que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, en especial el Inmueble. Así mismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

ESPACIO EN BLANCO

- Suscribir convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes previamente aceptados por la Junta del Fideicomiso, y que se reciba de parte de los mismos aportes de recursos dentro de los montos fijados por la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto y el Fiscalizador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir el contrato de franquicia de la marca que defina la Junta el Fideicomiso y en los términos que se hayan definido.
- Suscribir con el Operador Hotelero el respectivo Contrato Hotelero el respectivo Contrato de Operación Hotelera, considerando que el Operador Hotelero tendrá a su cargo, por cuenta del Fideicomiso, la administración, operación profesional y especializada del Hotel. El Contrato de Operación Hotelera incluirá el otorgamiento por parte del Fideicomiso o contemplará el posterior otorgamiento por parte del Fideicomiso por separado, de un Poder Especial a favor del Operador Hotelero para que realice todas las actividades necesarias para la administración y operación del hotel.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, 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.
- Realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso y asimismo suscribir todos los documentos y ejecutar todos los actos que la Junta del Fideicomiso le instruya realizar respecto de los bienes aportados al Fideicomiso.
- Obtener los permisos necesarios para dar inicio a la Fase de Construcción así como todos los que se requieran durante la Fase de Operación de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Se deja constancia que será obligación del Gerente de Proyecto la realización de todos los trámites y permisos que el proyecto requiera.
- Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieren para el desarrollo del proyecto Hotelero que no hayan sido contratados con anterioridad y que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso.
- 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 del proyecto; y previo visto bueno del correspondiente Gerente del Proyecto y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del Proyecto y los costos necesarios para el equipamiento y dotación del hotel, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto Hotelero, los Constituyentes 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 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 por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto Hotelero, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
- Verificar y a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso 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 del hotel, proceder a recibir:
 - Del Constructor, un reporte provisional sobre las labores de construcción del Hotel.
 - 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 cuanto a la construcción, y por el Gerente de Proyecto en cuanto al equipamiento en ambos casos del Hotel. Si el informe del Fiscalizador es favorable respecto de la construcción y equipamiento del Hotel por parte del Constructor y del Gerente del Proyecto, respectivamente, el Fideicomiso representado por la Fiduciaria, suscribirá un Acta de Entrega – Recepción provisional de la construcción y del equipamiento del Hotel con el Gerente de Proyecto, el Fiscalizador y el Constructor, en la cual también deberá participar el Operador Hotelero para recibir la dotación del Hotel, a nombre del Fideicomiso. Si el informe del Fiscalizador no fuere favorable, la Fiduciaria, previo a la firma de la mencionada Acta de Entrega – Recepción provisional, 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 Provisional 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 en Acta de Entrega – Recepción provisional de la construcción y del equipamiento del Hotel con el Gerente del Proyecto, el Fiscalizador, el Constructor y el Operador Hotelero. Si el informe 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, representado por la Fiduciaria, haya suscrito la respectiva Acta de Entrega – Recepción Definitiva de la Construcción y del equipamiento del Hotel.
- Dado el inicio de la Fase de Operación, la Fiduciaria debe:
 - Disponer que el Operador Hotelero, inicie la operación del Hotel, misma que deberá someterse a los parámetros que sean definidos por la Junta del Fideicomiso. Esta operación comprenderá, entre otras actividades:

- (a) El mantenimiento, cuidado del Hotel y de todos el mobiliario, equipamiento y dotación del mismo;
 - (b) La promoción del Hotel y comercialización de todos sus servicios;
 - (c) La realización de todos los pasos operativos vinculados a la operación hotelera; y
 - (d) Llevar un registro contable adecuado de la operación hotelera y administración, de tal manera que todos los ingresos y egresos originados en la operación hotelera correspondan a los rubros y partidas aprobadas en el presupuesto aprobado anualmente por la Junta del Fideicomiso y puedan ser correcta y oportunamente registrados en los libros del Fideicomiso.
- 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 y gastos, pasivos y provisiones necesarios para la adecuada operación del Hotel y administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del Fideicomiso. Se deja expresa constancia que todos los ingresos que genera el Hotel:
 - (a) Serán de exclusiva y automática propiedad del Fideicomiso.
 - (b) Tan pronto se generen, ingresarán al patrimonio del Fideicomiso. Expresamente se aclara que ni los Constituyentes, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso, de manera individual, conjunta o solidaria, aseguran o garantizan la generación de flujos producto de la operación del Hotel.
 - 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 la Junta del Fideicomiso.
 - Recibir con periodicidad mensual, reportes de parte del Operador Hotelero sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del Hotel.
 - Administrar, enajenar los bienes o derechos que sean de propiedad del Fideicomiso de acuerdo a los términos e instrucciones que para el efecto establezca la Junta del Fideicomiso, siempre que esto no afecte ni atente el objeto y la finalidad del Fideicomiso.
 - Otorgar poder especial a favor del Operador Hotelero y en los términos y condiciones que sean aprobados por la Junta de Fideicomiso, a fin de facilitar la adecuada operación del Hotel.
 - En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Operador Hotelero, conforme lo señalado en la cláusula décima cuarta del Fideicomiso, en cuyo caso la Fiduciaria procederá con la suscripción del nuevo contrato aprobado.
 - Ejecutar las decisiones que adepte periódicamente la Junta de Fideicomiso en cuanto al destino de los resultados anulados 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. El monto de los resultados anuales derivados de la operación del Hotel, así como al destino de los remanentes anuales serán aprobados por la Junta del Fideicomiso y se obtendrán de restar de los flujos anuales de la operación, todos los tributos, costos, gastos, pasivos, egresos anuales generados por la administración y operación del Hotel y administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del Fideicomiso, así como las provisiones que sean consideradas como necesarias por la Junta del Fideicomiso para la adecuada operación, conservación y mantenimiento del Hotel. Salvo decisión en sentido contrario de la Junta de Fideicomiso, los resultados y/o remanentes anuales serán distribuidos año a año, entre los Beneficiarios, en los porcentajes que representen los aportes hechos.

- Contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes o derechos de propiedad del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos, siempre que esto no afecte ni atente el objeto y la finalidad del Fideicomiso.
- Constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con terceros, sea a título oneroso o a título del fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta 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 del mismo estipuladas en este contrato, proceder a cumplir la resolución e instrucción de la Junta del Fideicomiso respecto al destino a dar a los activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso, aclarándose que en esa solución se deberá respetar los porcentajes de derechos fiduciarios de cada Beneficiario en virtud de sus aportes.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento. En todo caso, las partes aclaran de manera expresa que la responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas.

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

d) Obligaciones de los Beneficiarios

- Proteger al Fideicomiso y la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso o de los Beneficiarios, de no existirlos recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa del Fideicomiso, de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. La Fiduciaria informará a los Beneficiarios sobre el inicio de las acciones en contra del Fideicomiso, de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, los que tendrán un plazo de 48 horas para sugerir a la Fiduciaria sobre los abogados a contratar. Si en tal plazo, la Fiduciaria no recibe tal sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja. Los Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, deberán proveer a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal efecto; dentro del plazo improrrogable de 15 días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la Fiduciaria, de no hacerlo la Fiduciaria podrá repetir contra los Beneficiarios o el Fideicomiso, los valores pagados por ella con el máximo de interés convencional vigente a la fecha de desembolso.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en la circunstancias o informaciones transcendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- Velar porque el Proyecto cumplan con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñados.

ESPACIO EN BLANCO

- Si durante la construcción del Hotel se determina que el presupuesto de construcción aprobado por la Junta del Fideicomiso es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del Hotel o el aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción del Hotel, o a cualquier otra causa, a sola petición por escrito de la Fiduciaria, sustentada en un informe del Fiscalizador, los Constituyentes estarán obligados a aportar a favor del Fideicomiso, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir este desfase. De igual forma, si durante el equipamiento del Hotel se determina que el presupuesto de equipamiento y dotación aprobado por la Junta del Fideicomiso es insuficiente debido a un incremento en los costos de equipamiento del Hotel o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para equipar totalmente del Hotel, o a cualquier otra causa, a sola petición por escrito de la Fiduciaria sustentada en informes del Gerente de Proyecto, los Constituyentes estarán obligados a aportar a favor del Fideicomiso, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el referido desfase. Al efecto los Constituyentes se constituyen, a través del presente instrumento, en fiadores y garante solidarios del Fideicomiso, con el fin de garantizar el pago de cualquier obligación, sea cual fuere su naturaleza, de plazo pendiente a plazo vencido, directa o indirecta, pasada, presente o futura, que el Fideicomiso individual o conjuntamente haya contraído o contraiga en el futuro a favor de cualquier tercero para el desarrollo de la construcción y equipamiento del Hotel. En tal sentido los Constituyentes renuncian a los beneficios de domicilio, orden o excusión y división de bienes.
- Adicionalmente, en caso que faltasen recursos en el Fideicomiso para el pago de tributos que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para todas cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponda a los Constituyentes la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines.

La Fiduciaria comunicará a los Beneficiarios de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de 15 días calendario. Al efecto, los Constituyentes se constituyen en garantes solidarios del Fideicomiso frente a los acreedores de este último por todas las obligaciones del Fideicomiso. En caso de no proveerse de estos recursos, la Fiduciaria no se hallará obligada a realizar a gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo.

- Obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación el Hotel.
- Prestar a la Fiduciaria toda la colaboración que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato.
- Pagar a la Fiduciaria los honorarios pactados, en este instrumento en el caso que no existan los recursos suficientes en el patrimonio autónomo del Fideicomiso para este efecto. Los Constituyentes deberán entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con:
 - (a) Las normas y procedimientos contra el lavado activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos:
 - (b) Las normas y procedimientos para la implementación del estándar común de intercambio automático de información derivado de la adhesión del Ecuador al Global sobre Transparencia e Intercambio de Información para Fines fiscales y la presentación del Anexo de Cuentas Financieras de No. Residentes aprobados por el Servicio de Rentas Internas (SRI).
 - (c) Las normas y procedimientos establecidos para cumplir con el acuerdo suscrito por la Fiduciaria con el gobierno de Estados Unidos de América en virtud de la Foreign Account Tax Compliance Act – FATCA (Ley de Cumplimiento Tributario de Cuentas Extranjeras).

- (d) Las exigencias de cualquier autoridad competente o las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes. De tratarse de una persona jurídica, cada Constituyente se halla obligado además a entregar toda la información y documentación que se requiera para determinar la identidad y domicilio de los socios, acreedores o partícipes de la misma y los de todos estos, hasta identificar con claridad a la última persona natural de la referida cadena.

Adicionalmente cada Constituyente autoriza expresamente a Fiducia para que obtenga de cualquier fuente la información pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etc., y en general al cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. Al efecto, cada Constituyente autoriza y consiente expresa e irrevocablemente la recopilación y uso de sus datos personales e información por parte de la Fiduciaria. De igual forma Fiducia queda expresamente autorizada por el Constituyente para utilizar, transferir o entregar la referida información a autoridades competentes, organismos de control, burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para suscribir cualquier documento mediante el cual se levante el sigilo respecto de esta información y/o mediante el cual se revele cualquier información respecto del Constituyente a las instituciones financieras que lo solicitaren, y en general, para realizar cualquier actuación o retención a la que hubiere lugar en cumplimiento de la Ley de Cumplimiento Tributario de Cuentas Extranjeras. Cada Constituyente conoce y acepta que la entrega de esta información será bajo su propio riesgo y en tal sentido, libera a la Fiduciaria de toda responsabilidad por cualquier pérdida o uso de la referida información.

- Las demás obligaciones establecidas en el Fideicomiso.

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 Duodécima del Contrato de constitución del Fideicomiso.

f) 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 se encuentra en la etapa de construcción no vieron afectadas de manera significativa.

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 sus 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, organismos de control, sueldos del personal, Constituyentes y otros.

Debido a la gestión de la Fiduciaria y las situaciones descritas precedentemente, el Fideicomiso no enfrentó dificultades financieras significativas, cumplió con sus obligaciones con personal interno, proveedores de bienes y prestación de servicios, así como con los organismos de control, 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).

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 Bases 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 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si hubiere.

2.4.1 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.

2.4.2 Impuestos diferidos.- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

2.4.3 Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

2.5 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).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.6 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.

Los gastos administrativos corresponden principalmente a los honorarios de asesoría del proyecto y los cobrados por la Fiduciaria.

2.7 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.

2.8 Instrumentos financieros

Se reconocen cuando el Fideicomiso pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.8.1 Activos financieros.- Se clasifican dentro de las siguientes categorías: banco 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. 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.

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.

Banco.- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

Cuentas por cobrar.- 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.

Al 31 de diciembre del 2021, el saldo de cuentas por cobrar se compone en su totalidad de pagos anticipados a proveedores.

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.

2.8.2 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 (pasivo financiero).- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto 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 (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 período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes; proveedores, 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.

Baja de un pasivo financiero.- El Fideicomiso dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, 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.

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos del Fideicomiso luego de deducir todos sus pasivos. El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por el dinero en efectivo por parte del Constituyente de conformidad con las instrucciones fiduciarias instrumentadas en el Contrato de Constitución del Fideicomiso y por todos los activos y pasivos que se transfieran al Fideicomiso.

El Constituyente se compromete a aportar los bienes y en especial el inmueble para la correcta ejecución del Proyecto.

A la fecha de emisión del presente informe no se ha efectuado la transferencia de dominio del inmueble como aporte del Fideicomiso.

2.10 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 período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.11 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.

ESPACIO EN BLANCO

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 discontinuar 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 del 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 del 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 exige 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 del 2021 o antes, pero debido a que la pandemia aún continúa, en abril del 2021 se emitió un cambio el cual permite que la solución práctica se pueda ocupar para los pagos de arrendamiento que venzan hasta el 30 de junio del 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 del 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio del 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio del 2022); y,
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

2.12 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
<i>Modificaciones a las siguientes normas:</i>		
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 es como sigue:

Modificaciones a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): NIIF 1 y NIIF 9, - 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 del 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 del 2022, con opción de adopción anticipada.
- 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 del 2022, con opción de adopción inicial.

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, el Fideicomiso 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 de la Compañía, 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 de la Compañía 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 Fiduciaria prevé 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 del 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 la Compañía 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 inicien el 1 de enero del 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 del 2023, con opción a aplicación anticipada.

La Fiduciaria considera que la aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no tendrán un impacto material sobre los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros en caso, que tales transacciones surjan, sin embargo, esto se establecerá y documentará una vez sea analizado de manera exhaustiva para su aplicabilidad y vigencia.

3. **BANCO**

Al 31 de diciembre del 2021, bancos representa los depósitos en una institución financiera local, sin restricciones de ningún tipo, de disponible inmediata y no genera intereses.

4. **OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2021, los corresponden principalmente a los costos de administración, gerencia y evaluación del Proyecto Hotel Courtyard by Marriot, entre otros.

El movimiento comparativo de los otros activos fue como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Estudios, diseños y asesorías	100,510	84,044
Gerencia del proyecto	16,981	-
Saldo al final del año	<u>117,491</u>	<u>84,004</u>

5. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2021, corresponde a proveedores, relacionado con la contratación de servicios para la ejecución del proyecto hotelero y objeto del negocio del Fideicomiso, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 30 días.

6. **IMPUESTOS**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>15,984</u>	<u>10,321</u>

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación comparativa entre la pérdida contable según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta y sujeta a amortización en períodos futuros	<u>13,788</u>	<u>2,016</u>
Tasa aplicada para el activo por impuesto diferido para amortización de pérdidas en periodos futuros	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Activo por impuesto diferido (1)	<u>3,447</u>	<u>504</u>

(1) De acuerdo con lo establecido en la normativa tributaria, las sociedades podrán compensar las pérdidas obtenidas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2021, representa el saldo de activos por impuestos diferidos por US\$3,951 (US\$504 en el año 2020), originados por la amortización de pérdidas tributarias que el Fideicomiso reconoció sobre la base de las pérdidas económicas de determinadas en periodo actual y anteriores, los cuales la Fiduciaria espera deducir en la conciliación tributaria en periodos futuros.

Un movimiento comparativo de los activos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	504	-
Reconocido en los resultados	<u>3,447</u>	<u>504</u>
Saldo al final del año	<u><u>3,951</u></u>	<u><u>504</u></u>

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.

7. 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).

REFORMAS APLICABLES A FIDEICOMISO A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO (LRTI)

Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.- Se elimina las siguientes deducciones:

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.

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 2020 al 2021, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 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. La Fiduciaria 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+.

La institución financiera local, en donde permanece disponible los valores en efectivo del Fideicomiso, presenta la siguiente calificación:

<u>Institución financiera</u>	Calificación	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+	AAA / 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. La Fiduciaria 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.

Riesgo de mercado.- Se refiere a la posibilidad que el Fideicomiso genere pérdidas 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 administración 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.

8.2 Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado es como sigue:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Banco, Nota 3	10,368	15,019
Cuentas por cobrar	640	92,415
Total	<u>11,008</u>	<u>107,434</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar, Nota 5	<u>8,287</u>	<u>91,775</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros.- 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.

9. **PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2021:

Aportes.- Representan los recursos líquidos entregados por el Constituyente en calidad de aporte para el inicio de la fase de diseño del proyecto hotelero, el Fideicomiso recibió por parte de la Compañía Inversiones y Negocios Cía, Ltda. la cantidad de US\$152,000.

Pérdidas acumuladas.- Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso viene reportando pérdidas acumuladas por US\$11,853 (US\$1,512 en el año 2020).

ESPACIO EN BLANCO

10. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle comparativo de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos legales y administración	8,041	2,016
Certificaciones y otros	2,089	-
Estudios e ingeniería	<u>3,658</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>13,788</u></u>	<u><u>2,016</u></u>

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (10 de mayo del 2022) no se produjeron eventos que en opinión de la Fiduciaria pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 fueron aprobados por la Fiduciaria el 25 de enero del 2022 y su emisión fue autorizada sin modificaciones adicionales.
