



Fideicomiso Fiadhot

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010



Fideicomiso Fiadhot

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 2 Of. 201
Quito
T +593 2 255 4729 / 250 3839
F +593 2 255 1811

Av. Fco de Orellana
Edificio World Trade Center - Piso 2
Of. 221
Guayaquil
T +593 4 263 0697
F +593 4 263 0706

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**A los señores Miembros del Comité Fiduciario del:
Fideicomiso Fiadhot*****Dictamen sobre los estados financieros***

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **Fideicomiso Fiadhot**, al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativo de los estados financieros, a sea debida a fraude o error.

Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación de general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Fideicomiso Fiadhot**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **Fideicomiso Fiadhot** al 31 de diciembre del 2011, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Febrero, 6 del 2012

Quito, Ecuador



Verónica Córdova C.
CPA No. 28.057



DBRAG Auditores Cia. Ltda.

Firma Miembro de Grant Thornton International Ltd.

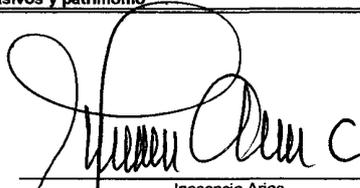
RNAE No. 322

Fideicomiso Fiadhot

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas al año terminado al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2011	2010
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos		159.893	94.485
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	7	140.000	150.000
Cuentas por cobrar:			
Cuentas por cobrar comerciales	8	193.839	182.684
Otras cuentas por cobrar	8 y 9	70.327	40.648
Impuestos anticipados	8	939	67.899
Provisión por deterioro en cuentas por cobrar	8	(3.529)	(9.474)
Inventarios		48.999	44.582
Total activo corriente		610.468	570.824
No corriente			
Propiedades y equipos -neto	10	7.104.991	7.401.540
Propiedades de Inversión	11	63.978	63.978
Cargos diferidos		6.061	4.151
Impuesto diferido	18	9.566	
Total activo no corriente		7.184.596	7.469.669
Total activos		7.795.064	8.040.493
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Préstamos bancarios que devengan intereses		6.203	11.402
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar:			
Proveedores	12	129.090	139.956
Costos y gastos por pagar	13	73.379	116.372
Impuestos		48.739	35.949
Acreedores varios	14 y 9	116.231	112.465
Pasivos estimados y provisiones	15	87.227	82.644
15% Participación trabajadores	17	53.881	43.529
Impuesto a la renta	18	30.167	
Otros pasivos	16	83.560	68.242
Total pasivo corriente		628.477	610.559
No corriente			
Impuesto diferido	18	431.506	
Préstamos bancarios			6.203
Provisión por Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio	19	47.914	45.082
Total pasivo no corriente		479.420	51.285
Patrimonio			
Aportes fiduciarios	20	6.559.659	6.559.659
Resultados acumulados		127.508	818.990
Total patrimonio		6.687.167	7.378.649
Total pasivos y patrimonio		7.795.064	8.040.493



Inosencia Arias
Gerente General



Gabriela Zambrano
Contralora - Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Fiadhot

Estados del Resultado

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010 (Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios	21	3.507.777	3.434.270
Costo de ventas y prestación de servicios		636.344	877.469
Margen bruto		2.871.433	2.556.801
Otros ingresos:			
Ingresos financieros		3.966	5.769
Otros		22.179	25.693
Gastos de administración	22	1.496.629	1.389.316
Gastos de ventas	22	964.567	841.585
Otros gastos:			
Gastos financieros		72.113	67.136
Otros		5.063	33
Ganancia antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		359.206	290.193
Participación trabajadores	17	53.881	43.529
Impuesto a la renta	18	(442)	
RESULTADO NETO		305.767	246.664
Ganancia básica y diluida por acción		0,05	0,04


Inosencia Arias
Gerente General


Gabriela Zambrano
Contralora - Contadora

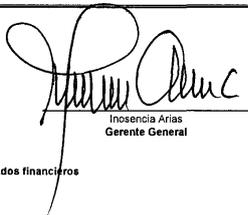
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Fiadhot

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Resultados acumulados					Total
	Aportes fiduciarios	Utilización Patrimonial	Transferencia de crédito tributario	Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2009	6.659.669	(960.122)	(130.233)	1.959.786	313.650	7.752.640
Transferencia crédito tributario beneficiarios			(55.835)			(55.835)
Distribución de utilidades					(282.380)	(282.380)
Utilización patrimonial		(249.165)				(249.165)
Resultado neto					246.664	246.664
Ajuste deshucio año 2009					(24.222)	(24.222)
Ajuste cuenta por cobrar Manhost					(9.053)	(9.053)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	6.659.669	(1.199.287)	(186.068)	1.959.786	244.659	7.378.649
Ajuste por cambio en la situación fiscal del Fideicomiso- SIC 25						
Impuesto diferido por cambio en la situación fiscal de la entidad - SIC 25					(527.594)	(527.594)
Cambios en el patrimonio del año:						
Transferencia crédito tributario beneficiarios			(57.573)			(57.573)
Distribución de utilidades					(87.147)	(87.147)
Utilización patrimonial		(330.098)				(330.098)
Resultado neto					305.767	305.767
Saldos al 31 de diciembre del 2011	6.659.669	(1.529.386)	(243.641)	1.432.192	468.342	6.687.167


 Inocencia Arias
 Gerente General


 Gabriela Zambrano
 Contadora - Contadora

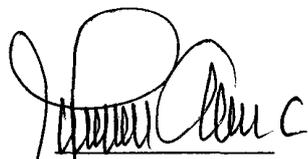
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Fiadhot

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	3.462.966	3.481.080
Efectivo utilizado en proveedores	(2.844.646)	(2.742.003)
Efectivo utilizado en otros	(88.765)	(179.791)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	529.555	559.286
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en la compra de propiedades y equipo, neto	(45.500)	(90.497)
Efectivo provisto (utilizado en) activos financieros mantenidos al vencimiento	10.000	(150.000)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(35.500)	(240.497)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado en) provisto por pago de préstamos	(11.402)	17.605
Efectivo utilizado en pago de dividendos	(87.147)	(282.380)
Efectivo utilizado en pago de remanentes de efectivo	(330.098)	(249.165)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(428.647)	(513.940)
Variación neta del efectivo en caja y bancos	65.408	(195.151)
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	94.485	289.636
Saldo final de efectivo en caja y bancos	159.893	94.485


Inosencia Arias
Gerente General


Gabriela Zambrano
Contralora - Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Fiadhot

Conciliación

Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del ejercicio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011,

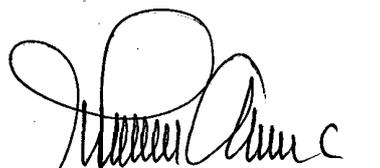
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultado neto	305.767	246.664
Partidas de conciliación entre el resultado neto del año y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Amortizaciones	28.753	28.198
Depreciaciones	336.706	330.013
Baja de activos fijos	5.343	2.787
Provisión deudas de difícil cobro, neto		269
Provisiones sociales	64.924	47.677
Jubilación patronal	2.832	26.850
Participación trabajadores en las utilidades	53.881	43.529
Desahucio		(24.222)
Impuesto a la renta	(442)	
Impuesto diferido	(100.490)	
Resultado conciliado	697.274	701.765

Cambios netos en el capital de trabajo

Aumento de cuentas por cobrar	(11.155)	(17.560)
(Aumento) disminución otras cuentas por cobrar	(33.656)	64.370
Disminución (aumento) de impuestos	7.419	(57.572)
Aumento de inventarios	(4.417)	(6.786)
Aumento de cargos diferidos	(30.663)	(27.807)
(Disminución) aumento de proveedores	(10.866)	29.637
Disminución de costos y gastos	(42.993)	(10.914)
Aumento de impuestos	43.399	631
Aumento (disminución) de acreedores varios	3.766	(29.335)
Disminución de Participación trabajadores en las utilidades	(43.529)	(49.832)
Disminución de pasivos estimados y/o provisiones	(60.341)	(44.704)
Aumento de otros pasivos	15.317	7.393
Efectivo neto provisto por actividades de operación	529.555	559.286



Inosencia Arias
Gerente General



Gabriela Zambrano
Contralora - Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Fiadhot

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación del Fideicomiso

El Fideicomiso Fiadhot, es administrado por la Compañía **FIDUCIA S.A.** Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles a partir del 16 de diciembre del 2003 según escritura de constitución Fiduciaria, sin embargo la labor de la fiduciaria comenzó a partir del 1 de febrero del 2004. El **Fideicomiso Fiadhot** notificó a la Superintendencia de Compañías la constitución de conformidad a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento sobre negocios fiduciarios, referente a la inscripción y mantenimiento de negocios fiduciarios, constituyendo un patrimonio autónomo al de la Administradora, de acuerdo a lo establecido en la escritura pública celebrada el 16 de diciembre de 2003.

La constituyente es la Compañía Manhost S.A., los beneficiarios para el reparto de los resultados de la operación hotelera cortados al 31 de diciembre de cada año, serán los accionistas de la **Constituyente**, en el mismo porcentaje en el que cada uno de ellos son propietarios de las acciones de la **Constituyente**.

2. Base Legal

Conforme a la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso Fiadhot, está dotado de personería jurídica, siendo la Fiduciaria su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato.

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

3. Operaciones

El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo en el Inmueble de la actividad hotelera a través del contrato de operación celebrado entre la Constituyente del Fideicomiso Fiadhot y la Compañía Olansur S.A., el 31 de enero del 2002, habiendo esta última Compañía cedido sus derechos y obligaciones a favor de la Compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. OPERINTER el dos de enero del 2003.

El operador hotelero percibirá un honorario variable, con cargo a los resultados del **Fideicomiso Fiadhot**, calculado sobre la utilidad bruta en función de la ocupación del hotel, en porcentajes que van del 10% al 20%.

El contrato de operación hotelera tiene una duración de diez años contados a partir de la fecha de la entrega - recepción del establecimiento y contempla, entre otras, las siguientes responsabilidades del operador:

Fideicomiso Fiadhot

- a. Administrar y dirigir la operación del establecimiento en su calidad de mandataria, que para tal efecto lo otorgará la **CONSTITUYENTE**.
- b. La operadora empleará en la administración y operación del establecimiento la diligencia y cuidado que emplea ordinariamente en sus propios negocios, debiendo diseñar e implementar, dentro de los límites que impone la utilización del nombre Howard Johnson, los procedimientos y prácticas que estime como más idóneas para optimizar los servicios ofrecidos e incrementar el rendimiento de la administración y preparación a su cargo.
- c. Se encargará de seleccionar y contratar el personal ejecutivo, directivo, administrativo y de servicio del establecimiento.
- d. Presentar para el conocimiento y aprobación del Comité, dentro de los sesenta últimos días de cada año, la proforma presupuestaria y el plan estratégico para el desarrollo del establecimiento del siguiente ejercicio económico.
- e. Deberá solicitar, obtener y mantener vigentes a nombre del establecimiento, todas las licencias, autorizaciones y permisos que, expedidos por autoridades o funcionarios administrativos de cualquier orden.
- f. Se someterá a las facultades y limitaciones que tiene la propietaria sobre el derecho del uso del nombre comercial Howard Johnson el mismo que declara conocer y comprender

La Fiduciaria en su calidad de representante legal del **Fideicomiso Fiadhot** deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- a. Celebrar con la **CONSTITUYENTE** un contrato de arrendamiento respecto del inmueble, con su mobiliario, dotación y equipamiento, bajo los términos y condiciones fijados por el Comité Fiduciario.
- b. Participe como cesionario en el convenio de cesión del Contrato de Operación Hotelera, de tal manera que todos los derechos y obligaciones establecidos en dicho contrato a favor de la **CONSTITUYENTE**, en el futuro los tenga en **Fideicomiso Fiadhot**.
- c. Otorgar a favor de la Operadora un poder confiriéndole las atribuciones necesarias para que realice los actos y celebre los contratos necesarios para la operación del Hotel a nombre del **Fideicomiso Fiadhot**, el texto del poder será aprobado por el Comité Fiduciario.
- d. Reembolse a la Constituyente todos los gastos que este hubiere realizado y que tengan relación con la preoperación del Hotel y que hayan sido registrados como tales en la contabilidad de la **CONSTITUYENTE**, el monto a pagar será el aprobado por el Comité Fiduciario, pero nunca más de doscientos cincuenta mil dólares, además se reembolsarán a la **CONSTITUYENTE** todos los gastos que ésta hubiere realizado para efectuar reparaciones, adecuaciones, ampliaciones del Hotel, previa aprobación del Comité Fiduciario.

Fideicomiso Fiadhot

- e. Si los resultados anuales de la operación hotelera, cortados al 31 de diciembre de cada año, son positivos, repártalos entre los Beneficiarios, en el mismo porcentaje en el que cada uno de ellos son propietarios de las acciones de la **CONSTITUYENTE**, Los resultados repartibles serán aquellos que apruebe el Comité Fiduciario, previo la formación de provisiones o reservas que apruebe dicho Comité Fiduciario, y el conocimiento y aprobación del informe de la auditoría externa. Dichas provisiones no serán menores del 10% de la utilidad anual, a menos que el Comité Fiduciario, por unanimidad, decida incrementar o disminuir tal porcentaje. Estas provisiones podrán ser utilizadas para absorber pérdidas o para repartirlas entre los beneficiarios.

El Fideicomiso Fiadhot es de carácter irrevocable y tiene un plazo de duración de quince años contados a partir de su suscripción.

Mediante escritura pública de fecha febrero 1 del 2007 e inscrita en el registro de la propiedad el 21 de junio del mismo año, la Compañía Manhost S.A., realizó la transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil del inmueble, con todo su mobiliario, dotación y equipamiento para que el Fideicomiso Fiadhot pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato.

4. Políticas Contables

Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente a los de Fiducia S. A. Administradora de Fideicomisos.

El Fideicomiso no ha generado ninguna partida de "otro resultado integral" por lo cual presenta únicamente el "Estado del Resultado" y no el "Estado del Resultado Integral".

b) Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

Fideicomiso Fiadhot

- Los inmuebles que se encuentran registrados a su valor razonable, basados en el estudio de un perito independiente.
- El pasivo por jubilación patronal que se encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial de un perito independiente.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales del Fideicomiso y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

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

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- Vida útil de activos fijos
- Pérdidas por deterioro de activos
- Hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de beneficios de terminación de empleados de acuerdo a las regulaciones ecuatorianas
- Provisiones por compromisos adquiridos con terceros

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Fideicomiso Fiadhot**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

Fideicomiso Fiadhot

f) Activos y pasivos financieros

Todos los activos y pasivos financieros son reconocidos a la fecha de adquisición a su valor razonable.

i) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas del Fideicomiso. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la administración del Fideicomiso ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

ii) Préstamos que devengan intereses

Los pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

iii) Activos financieros mantenidas hasta su vencimiento

Son aquellas inversiones en valores sobre las cuales el Fideicomiso tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se registran a su costo amortizado.

g) Inventarios

Los inventarios se valorizan al menor entre el costo y su valor neto realizable. El costo incluye todos los costos derivados de la adquisición, así como todos los costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actuales. El costo de los inventarios es determinado utilizando el método del costo promedio.

Fideicomiso Fiadhot

h) Propiedades y equipos

i) Propiedades

Los terrenos no son objeto de depreciación. Todas las propiedades se encuentran registradas a su costo revaluado menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor; su medición posterior es al costo.

ii) Equipos

Los equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

i) Depreciación de propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se deprecian desde que están en condiciones de ser usados. El gasto por depreciación de la propiedad y equipo se carga a los resultados del período aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

Edificaciones y construcciones	35 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipo de hotel y restaurante	10 años
Equipos de comunicación	10 años
Equipos de computación	3 años
Flota y equipo de transporte	5 años

j) Propiedades de Inversión

El Fideicomiso reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

k) Deterioro del valor de activos no corrientes

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, el Fideicomiso estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados.

Fideicomiso Fiadhot

Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustadas por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente. Para el período 2011 se realizó ajustes por deterioro por US\$ 70 en la propiedad, planta y equipo.

l) Intangibles

El Fideicomiso registra sus activos intangibles de acuerdo al modelo del costo.

Los activos intangibles con vida útil definida se presentan al costo de adquisición, neto de amortización. Para los activos intangibles con vida indefinida se aplica estimación por deterioro.

Los factores que deben considerarse para la estimación de la vida útil son, entre otros, los siguientes:

- Limitaciones legales, regulatorias o contractuales.
- Vida predecible del negocio o industria.
- Factores económicos (obsolescencia de productos, cambios en la demanda).
- Factores naturales, climáticos y cambios tecnológicos que afecten la capacidad para generar beneficios.

La vida útil puede requerir modificaciones durante el tiempo debido a cambios en estimaciones como resultado de cambios en supuestos acerca de los factores antes mencionados.

m) Otras Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que el Fideicomiso asumirá ciertas responsabilidades.

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

Fideicomiso Fiadhot

n) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

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

Beneficios Post - empleo - Jubilación Patronal

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal. Estas obligaciones del Fideicomiso se miden según sus valores descontados, la tasa de descuento utilizada es la tasa de rendimiento a la fecha del balance de los bonos de gobierno a largo plazo, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios; para lo cual el Fideicomiso utiliza un estudio actuarial realizado por un perito calificado, para hacer una estimación fiable del importe de los beneficios que los empleados han acumulado (o devengado) en razón de los servicios que han prestado en el periodo corriente y en los anteriores.

Beneficios por terminación - Desahucio

El Fideicomiso reconoce los beneficios por terminación de la relación laboral cuando existe el compromiso sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar por terminado el contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para entregar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si el Fideicomiso realiza una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos del Fideicomiso provienen principalmente de la prestación de servicios de hospedaje, alimentación y bebidas, y otros servicios hoteleros.

Fideicomiso Fiadhot

p) Impuesto a la renta

El Fideicomiso registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos.

El Fideicomiso evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad del Fideicomiso para generar beneficios imponibles a lo largo del período en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos por impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuesto sobre beneficios podrían diferir de las estimaciones realizadas por el Fideicomiso, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar a los saldos tributarios.

q) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras. En el balance de situación, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

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

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

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

r) Ganancias por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible al Fideicomiso y el número medio ponderado de acciones ordinarias de su constituyente y en circulación durante el período. El Fideicomiso no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto

Fideicomiso Fiadhot

dilutivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

s) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción del Fideicomiso, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

Al 31 de diciembre del 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

- NIIF 9: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 7: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.
- NIC 12: Impuestos diferidos: Recuperación de activos subyacentes se emitió en diciembre de 2010. Además de modificar la NIC 12, estas modificaciones derogan la SIC-21 *impuesto a las ganancias—recuperación de activos no depreciables revaluados*, que se omite, por tanto, en la 2011. Se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada.

Los principales cambios introducidos en las NIIF durante el año 2011 y que integrarán la edición 2012 de las NIIF son los siguientes:

- NIIF 10 - ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 10 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). Introduce cambios en el título y el contenido de la NIC 27 y deroga a la SIC 12, Consolidación de estados financieros – entidades de cometidos específicos.

Fideicomiso Fiadhot

- **NIIF 11, ACUERDO CONJUNTOS:** - Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 11 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 10, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 11: a) sustituye a la NIC 31 y la SIC 13; y, b) introduce modificaciones en la NIC 28.
- **NIIF 12 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES:** Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. El suministro de parte de la información a revelar requerida por la NIIF 12 no obliga a que la entidad cumpla con todos los requerimientos de esta NIIF o a que aplique de forma anticipada las NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 12 modifica a la NIC 1 y a la NIC 24.
- **NIIF 13 - MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE:** Vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Los requerimientos de información a revelar de la NIIF 13 no necesitan aplicarse a información comparativa proporcionada para periodos anteriores a su aplicación inicial.
- **ENMIENDA A LA NIC 1 - Presentación de las partidas del otro resultado integral:** Vigencia obligatoria a partir de julio 2012. Esta modificación no cambia los requerimientos sobre qué partidas se deben reconocer en el ORI, pero refuerza la igualdad de importancia de la ganancia o pérdida y el otro resultado integral.
- **NUEVO TEXTO DE LA NIC 19 - Vigencia obligatoria para periodos iniciados en enero 2013.** Introduce cambio en la contabilización de los planes de beneficios definidos (elimina el método del corredor, y obliga a que los cambios en las obligaciones netas por la remediación surgida de cambios en variables actuariales de reconozca en una partida del ORI y se acumule en un componente separado del patrimonio. El saldo acumulado en este componente de patrimonio podrá ser reclasificado directamente a resultados acumulados, pero no se reciclará a la ganancia o pérdida del periodo).
- **CINIIF 20 - COSTOS DE DECAPADO EN LA FASE DE PRODUCCIÓN EN UNA MINA A CIELO ABIERTO:** Es obligatoria para los periodos iniciados el 1 de enero de 2013, aunque se admite su aplicación anticipada.
- **ENMIENDA DE LA NIIF 9 - DIFERIMIENTO DE LA FECHA DE INICIO DE SU APLICACIÓN OBLIGATORIA:** Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- **ENMIENDA DE LA NIC 32 - CLARIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS:** Es obligatoria para los periodos iniciados el 1 de enero de 2014. Las enmiendas son efectivas para los periodos anuales que comienzan el 1ro de enero de 2014 o después y serán aplicadas de forma retroactiva.

Fideicomiso Fiadhot

6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesto a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración.

a) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables. La administración de estos riesgos es establecida por la Administración del Fideicomiso, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

i) Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento del Fideicomiso considera una composición basada en la contratación de una tasa fija, en dólares estadounidenses.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

La deuda financiera mantenida al 31 de diciembre del 2011 a tasa fija, por el Fideicomiso asciende a US\$6.203; a la fecha de revisión no existe variación significativa en los resultados del Fideicomiso debido a que no existen cambios en la tasa de interés. La tasa de interés en la obligación financiera existente está fijada contractualmente por un período de dos años y, por ende, no hay variación entre los flujos de fondos destinados a la cancelación de los intereses y los valores provisionados a la fecha de cierre de los estados financieros.

b) Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con el Fideicomiso. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen dos categorías:

i) Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los depósitos a plazo mantenidos al vencimiento. La capacidad del Fideicomiso de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del banco en

Fideicomiso Fiadhot

el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están depositados en bancos de alta calidad crediticia, según las clasificaciones de las calificadoras de riesgo, lo cual se encuentra dentro de las políticas de inversiones vigentes del Fideicomiso.

ii) Deudores por ventas

El riesgo de incobrabilidad de los deudores por ventas del Fideicomiso es bajo, toda vez que gran parte de las ventas son al contado y las realizadas a crédito se efectúan principalmente a través de tarjetas de crédito de instituciones financieras calificación A; adicionalmente, para créditos corporativos se cuenta con garantías de las respectivas empresas las cuales cubren el riesgo de no pago.

c) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad del Fideicomiso para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Administración del Fideicomiso estima que la generación de flujos de fondos para hacer frente a las obligaciones financieras es suficiente, permitiendo eventuales distribuciones de beneficios a sus beneficiarios.

Por otra parte el Fideicomiso estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones financieras del Fideicomiso vigentes al 31 de diciembre del 2011:

	<u>Año de vencimiento</u>	<u>Total</u>
<u>Institución Financiera</u>	<u>2012</u>	<u>(US\$)</u>
Prosubanco	6.203	6.203

d) Riesgo operacional

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

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos del Fideicomiso.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para transformarse en el servicio final prestado al huésped.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos del Fideicomiso.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

Fideicomiso Fiadhot

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

7. Activos Financieros Mantenidos al Vencimiento

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el rubro de activos financieros mantenidos al vencimiento se encuentra conformado por:

2011				
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Plazo</u>	<u>Valor</u>
19-ago-11	DINERS	958253	180	20.000
30-ago-11	DINERS	962557	181	40.000
08-sep-11	PRODUBANCO	628001	161	30.000
11-nov-11	PRODUBANCO	647001	122	50.000
Total				140.000

2010				
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Plazo</u>	<u>Valor</u>
20-ago-10	PRODUBANCO	511001	181	50.000
17-sep-10	PRODUBANCO	519001	181	70.000
06-oct-10	DINERS	840259	155	30.000
Total				150.000

8. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Huéspedes	30.629	36.041
Clientes	118.949	113.813
Otros	44.261	32.830
	193.839	182.684
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos	3.897	4.497
Compañías relacionadas (nota 9)	21.054	29.445
Otros	45.376	6.706
	70.327	40.648
Impuestos anticipado	939	67.899
Provisión por deterioro en cuentas por cobrar	(3.529)	(9.474)
Total	261.576	281.757

Fideicomiso Fiadhot

El Fideicomiso tiene un tiempo de crédito de hasta 45 días a sus clientes y considera que los valores razonables de clientes, huéspedes y otras cuentas por cobrar corresponden a los mismos valores comerciales.

Las cuentas por cobrar de clientes no tienen una concentración ya que su riesgo se encuentra diversificado entre aproximadamente 124 clientes activos en el 2011 (110 clientes activos en el 2010).

Considerando la solvencia de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, el Fideicomiso ha estimado que existe un riesgo bajo de recuperación de sus cuentas por cobrar, y ha establecido porcentajes de provisión de acuerdo a la antigüedad de los saldos pendientes.

El movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	9.474	9.205
Baja de cuentas por cobrar	(5.945)	
Provisión cargada al gasto		269
Saldo al final del año	3.529	9.474

9. Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

El Fideicomiso realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar (nota 8):		
Astorgal	3.277	3.277
Sonesta Cartagena	2.357	
Comresort S.A.	13.308	13.308
Sun Vacation		5.945
Otras vinculadas	520	656
J.L.R.Administradora S.A.	1.592	6.259
	21.054	29.445
Cuentas por pagar (nota 14):		
Almendral Cia. Ltda.	687	
Fideicomiso Guayhost		427
Solcentro		1.488
Hotel El Salitre		164
GHL Grupo	8.698	6.723
Hotel Windsor		50
Fideicomiso Landuni	216	342
	9.601	9.192

Fideicomiso Fiadhot

El saldo pendiente de cobro a relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 corresponde al valor pendiente de cobro por las ventas de servicios realizadas a estas compañías por US\$ 7.784 en el 2011 y US\$ 77.935 en el 2010.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo pendiente de pago a relacionadas se origina en la prestación de servicios realizados entre Compañías, las cuales no generan ningún interés.

Transacciones con personal clave del Fideicomiso

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el Fideicomiso ha generado gastos por sueldo y comisiones a la Gerencia General por US\$ 41.115 y US\$53.175, respectivamente.

10. Propiedades y Equipos- Neto

El movimiento de la propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

2011

	Saldo al inicio del año	Bajas	Adiciones	Ajustes	Deterioro	Saldo al Final del año
Terrenos	938.056					938.056
Depreciables						
Edificaciones y construcciones	7.508.789		7.000			7.515.789
Muebles enseres y equipos de oficina	102.313					102.313
Equipo de computación y comunicación	36.698	(580)	12.631	478		49.227
Equipos de hoteles y restaurante	208.093	(6.659)	19.269			220.703
Maquinaria y equipo			6.600			6.600
Flota y equipo de transporte	81.669					81.669
Total costo	8.875.618	(7.239)	45.500	478	-	8.914.357
Depreciación acumulada						
Edificaciones y construcciones	(1.295.806)		(270.182)			(1.565.988)
Muebles enseres y equipos de oficina	(57.600)		(14.679)	1.900		(70.379)
Equipo de computación y comunicación	(14.363)	509	(12.806)			(26.660)
Equipos de hoteles y restaurante	(74.099)	1.387	(26.344)	100		(98.956)
Maquinaria y equipo			(72)			(72)
Flota y equipo de transporte	(32.210)		(15.031)			(47.241)
Total depreciación	(1.474.078)	1.896	(339.114)	2.000	-	(1.809.296)
Provisión por deterioro						
Equipo de computación y comunicación					(70)	(70)
Total deterioro	-	-	-	-	(70)	(70)
Total	7.401.540	(5.343)	(293.614)	2.478	(70)	7.104.991

Fideicomiso Fiadhot

2010

	Saldo al				Saldo al
	<u>inicio del año</u>	<u>Bajas</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Final del año</u>
Terrenos	938.056				938.056
Total no depreciables	938.056				938.056
Depreciables					
Edificaciones y construcciones	7.508.789				7.508.789
Muebles enseres y equipos de oficina	99.464		2.849		102.313
Equipo de computación y comunicación	19.339		17.961	(602)	36.698
Equipos de hoteles y restaurante	172.414	(5.713)	41.392		208.093
Flota y equipo de transporte	66.572	(13.198)	28.295		81.669
Total costo	8.804.634	(18.911)	90.497	(602)	8.875.618
Depreciación acumulada					
Edificaciones y construcciones	(1.025.676)		(270.185)	55	(1.295.806)
Muebles enseres y equipos de oficina	(42.128)		(15.472)		(57.600)
Equipo de computación y comunicación	(7.453)		(7.484)	574	(14.363)
Equipos de hoteles y restaurante	(52.444)	3.012	(24.554)	(113)	(74.099)
Flota y equipo de transporte	(33.090)	13.198	(12.318)		(32.210)
Total depreciación	(1.160.791)	16.210	(330.013)	516	(1.474.078)
Total	7.643.843	(2.701)	(239.516)	(86)	7.401.540

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El cargo a resultados por concepto de depreciación del activo fijo se registra dentro de los gastos de administración.

El terreno y su edificio se registraron al costo revaluado como costo atribuido por adopción a NIIF por primera vez y se miden posteriormente al costo.

11. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 las propiedades de inversión comprenden el terreno entregado en arrendamiento a terceros, el cual se encuentra valorado a su valor razonable a través del avalúo presentado por un perito y cuyo saldo en libros asciende a US\$63.978. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el valor registrado en registros contables no difiere de manera importante con los reflejados en avalúos comerciales practicados por peritos especializados.

Fideicomiso Fiadhot

12. Proveedores

El rubro de proveedores al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Distribuidora de Productos Alimenticios	12.363	12.971
Palacios Mero Rafael	8.395	
Salgraf Cía. Ltda.	8.106	11.404
Almacenes Juan El Juri	5.184	
Distribuidora Flipper S. A.	4.924	6.492
Castaño Rivera José	4.125	
Spartan del Ecuador	4.044	2.210
Mendoza Palma José	3.339	
Levapan del Ecuador S.A.	3.051	
Ripra Distribuciones Cía. Ltda		1.703
Corpsir S.A.		7.906
Castillo Him Verónica		461
Supermercados La Favorita		8.172
Otros	75.559	88.637
Total	129.090	139.956

El Fideicomiso considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan al Fideicomiso un plazo de pago de hasta 30 días.

13. Costos y Gastos por Pagar

Un detalle de los costos y gastos por pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Honorarios		322
Servicios técnicos		3.006
Servicios de mantenimiento	1.534	255
Arrendamientos	273	932
Transportes, fletes y acarreos	6.515	7.463
Servicios públicos	93	
Seguros		608
Otros	64.964	103.786
Total	73.379	116.372

Fideicomiso Fiadhot

14. Acreedores Varios

El rubro de acreedores varios al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Beneficiarios (a)	85.015	88.003
Aportes al IESS por pagar	15.804	11.943
Salarios por pagar (b)	1.343	
Reintegros por pagar	914	1.163
Compañías relacionadas (nota 9)	9.601	9.192
Otras cuentas por pagar	3.554	2.164
Total	116.231	112.465

- (a) Los saldos por pagar beneficiarios corresponden a los valores pendientes de pago por la repartición beneficios y remanentes de años anteriores a los beneficiarios del Fideicomiso.
- (b) Corresponde a la provisión con cargo a los resultados del ejercicio para cubrir la diferencia en el Salario Digno de ciertos empleados de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, bajo lo cual el Fideicomiso debe calcular y liquidar una compensación económica para cubrir al menos el salario digno mensual para cada trabajador de acuerdo a la canasta básica vigente para el periodo.

15. Pasivos Estimados y Provisiones

Las provisiones al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se componen de:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Provisiones para costos y gastos	36.953	33.490
Provisiones para obligaciones laborales	50.274	47.677
Otras provisiones		1.477
Total	87.227	82.644

16. Otros Pasivos

La cuenta otros pasivos al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se compone de:

Fideicomiso Fiadhot

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Habitaciones	8.169	18.507
Seguro hotelero	856	779
Propinas		976
Otros ingresos recibidos para terceros	36.052	28.869
Otros depósitos	38.483	19.111
Total	83.560	68.242

17. Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldos al comienzo del año	43.529	49.832
Provisión del año	53.881	43.529
Pagos efectuados	(43.529)	(49.832)
Saldos al final del año	53.881	43.529

18. Impuesto a la Renta

a) Conciliación tributaria

El Fideicomiso, hasta el año 2010 transfirió los beneficios a los BENEFICIARIOS en los términos y condiciones señalados en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno vigente, debiendo éstos declarar y pagar su respectivo impuesto a la renta. A partir del año 2011 debido a los cambios en la normativa tributaria el Fideicomiso es sujeto a declaración y pago del impuesto a la renta.

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 24% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2011. Un detalle de la conciliación tributaria por el año 2011 es como sigue:

Fideicomiso Fiadhot

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>
Ganancia antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	359.206
Menos: 15% Participación trabajadores	(53.881)
Ganancia antes de impuesto a la renta	305.325
Más: Gastos no deducibles	
Locales	132.146
Otras partidas conciliatorias	1.607
Menos: Otras rentas exentas	(4.989)
Beneficio discapacitados	(17.222)
Base imponible	416.867
Impuesto a la renta	100.048
Anticipo calculado	65.867
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	100.048
Menos crédito tributario por:	
Anticipos de impuesto a la renta	(8.238)
Retenciones de impuesto a la renta	(61.643)
Impuesto a la renta por pagar	30.167
Impuesto a la renta causado	100.048
Impuesto a la renta diferido	100.490
Ingreso impuesto a la renta del año	(442)

El movimiento de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	
Provisión del año	100.048
Anticipo impuesto a la renta	(8.238)
Retenciones de impuesto a la renta	(61.643)
Saldos al fin del año	30.167

Fideicomiso Fiadhot

b) Impuestos diferidos

De acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su modificación publicada con fecha 29 de diciembre de 2010, el Fideicomiso al desarrollar actividades de negocio debe declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades, con la tarifa del 24% vigente para el presente periodo fiscal. Basados en tal situación, el Fideicomiso basado en la SIC 25 "Impuesto a las Ganancias— Cambios en la Situación Fiscal de la Entidad o de sus Accionistas", ha procedido a registrar en el año 2011 el impuesto diferido correspondiente a las consecuencias fiscales corrientes con cargo al resultado del ejercicio y las consecuencias fiscales diferidas debido al cambio en la situación fiscal se han realizado con cargo directo al importe reconocido del patrimonio en las cuentas asociadas a dicho cambio.

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2011:

2011		
Concepto	Base	Impuesto diferido activo (pasivo)
Provisión jubilación patronal y desahucio	39.859	9.566
Depreciación del revaluó y cambio de vida útil del edificio	1.797.942	(431.506)
		<u>(421.940)</u>

Al 31 de diciembre de 2011 el efecto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio es un ingreso de impuesto a la renta por US\$100.490.

c) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 al 2011.

19. Provisión por Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Provisión por Jubilación Patronal

El Fideicomiso tiene registrado de acuerdo a los requerimientos del Código del Trabajo el pago de un bono de jubilación a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuado o ininterrumpidamente, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

El Fideicomiso tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Fideicomiso Fiadhot

El Fideicomiso tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US\$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 7% anual.

Bonificación por Desahucio

El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Jubilación patronal</u>		
Saldo inicial	39.121	18.232
(+) Provisión		20.889
	<u>39.121</u>	<u>39.121</u>
<u>Bonificación por desahucio</u>		
Saldo inicial	5.961	1.439
(+) Provisión	35.907	5.000
(-) Pagos	(33.075)	(478)
	<u>8.793</u>	<u>5.961</u>
<u>Total</u>	<u>47.914</u>	<u>45.082</u>

20. Patrimonio del Fideicomiso

Aporte Fiduciario

Está representado por aporte de US\$ 6.559.659 entregados por el Constituyente en dinero en efectivo y bienes muebles e inmuebles.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de esta cuenta solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; o devuelto al momento de la liquidación del Fideicomiso.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio del Fideicomiso, las políticas de administración de capital del Fideicomiso tienen por objetivo:

Fideicomiso Fiadhot

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento del hotel a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor del Fideicomiso, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento del Fideicomiso, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y el contrato de operación hotelera.

21. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Alojamiento	1.839.232	1.653.189
Alimentos	1.247.489	1.387.155
Licores y cigarrillos	114.886	122.466
Otros servicios huésped	18.233	9.270
Seguro hotelero	32.918	33.323
Otros ingresos A y B	263.692	241.512
Devoluciones en ventas	(8.673)	(12.645)
Total	3.507.777	3.434.270

22. Gastos

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

Fideicomiso Fiadhot

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gastos de administración:		
Gastos de personal	274.433	251.553
Honorarios	96.522	87.865
Servicios	351.276	332.405
Mantenimiento y reparaciones	122.282	105.717
Seguros	72.049	70.606
Depreciaciones	336.706	330.099
Otros	243.361	211.071
	1.496.629	1.389.316
Gastos de venta:		
Gastos de personal	604.620	564.110
Servicios	110.250	105.900
Otros	249.697	171.575
	964.567	841.585

23. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 6 de febrero del 2012, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.