



# FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

## ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

### ÍNDICE

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

- ANEXO 1 - Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 2 - Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.
- ANEXO 3 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.
- ANEXO 4 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 5 - Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el "Prospecto de Oferta Pública".
- ANEXO 6 - Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores.
- ANEXO 7 - Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas.
- ANEXO 8 - Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores.
- ANEXO 9 - Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal y a la asamblea de inversionistas de:

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Guayaquil, 30 de abril del 2020

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, (el “Fideicomiso”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

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

### Independencia

Somos independientes de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiduciaria del Fideicomiso) y del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

**#SomosTuAliado**

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón, Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, Piso 4, Guayaquil – Ecuador.  
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, [www.pwc.com/ec](http://www.pwc.com/ec)



Fideicomiso Hotel Ciudad del Río  
Guayaquil, 30 de abril del 2020

### Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Como enfocamos el asunto en nuestra en auditoría
<p><b>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso e instrucciones fiduciarias</b></p> <p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.</p> <p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones es considerado por nosotros un asunto relevante debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.</p>	<p>Hemos leído y entendido el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Mediante reuniones con la oficial del Fideicomiso verificamos el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y realizamos los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</li><li>- Verificamos el cumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria del Fideicomiso, testeando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato.</li><li>- Verificamos selectivamente las transacciones incluidas en el flujo de efectivo.</li><li>- Lectura de la rendición de cuentas anual por la gestión del Fideicomiso.</li></ul>

### Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Gerente General, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha 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 el Informe Anual del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en



Fideicomiso Hotel Ciudad del Río  
Guayaquil, 30 de abril del 2020

relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

### **Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.



Fideicomiso Hotel Ciudad del Río  
Guayaquil, 30 de abril del 2020

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que el Fideicomiso no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo de la Administradora del Fideicomiso, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.



Fideicomiso Hotel Ciudad del Río  
Guayaquil, 30 de abril del 2020

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río al 31 de diciembre del 2019, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 9 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2019 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Price water house Coopers

No. de Registro en las Superintendencias de:  
Compañías, Valores y Seguros: 011

Juan Carlos Sáenz P.

Socio  
No. de Licencia Profesional: 17-223

David Real N.

Socio  
No. de Licencia Profesional: 4837

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1,702,522	324,636
Inversiones mantenidas al costo amortizado	8	3,647,963	4,111,742
Cuentas por cobrar	9	663,021	586,661
Otras cuentas por cobrar		32,866	27,806
Impuestos por recuperar	14	15,659	15,662
Inventarios	10	130,787	144,025
<b>Total activos corrientes</b>		<u>6,192,818</u>	<u>5,210,532</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad y equipos	11	20,113,644	20,378,582
Otros activos		28,970	27,727
Impuestos diferidos	14	39,982	20,323
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>20,182,596</u>	<u>20,426,632</u>
<b>Total activos</b>		<u>26,375,414</u>	<u>25,637,164</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galárraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	12 y 17	1,630,024	1,044,247
Anticipos de clientes	13	96,782	152,237
Otras cuentas por pagar		27,825	11,137
Beneficios a los empleados	15	602,183	587,528
Impuesto a la renta	14	199,019	193,148
Otros impuestos por pagar	14	101,027	84,676
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2,656,860</b>	<b>2,072,973</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Beneficios a los empleados	15	259,101	230,810
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>259,101</b>	<b>230,810</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>2,915,961</b>	<b>2,303,783</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aporte fiduciario	16	24,276,529	24,276,529
Resultados acumulados		(817,076)	(943,148)
<b>Total patrimonio</b>		<b>23,459,453</b>	<b>23,333,381</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>26,375,414</b>	<b>25,637,164</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galárraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
Ingresos por servicios	17	9.587.358	9.775.305
Costos por servicios	6	<u>(2.800.610)</u>	<u>(2.894.773)</u>
Utilidad bruta		6.786.748	6.880.532
Gastos de administración	6	<u>(3.702.574)</u>	<u>(3.697.573)</u>
Gastos de venta	6	<u>(1.147.073)</u>	<u>(1.224.293)</u>
Otros ingresos, neto		235.320	124.544
Utilidad operativa		2.172.421	2.083.210
Gastos Financieros		<u>(226.859)</u>	<u>(236.162)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.945.562	1.847.048
Impuesto a la renta	14	<u>(385.006)</u>	<u>(381.909)</u>
Utilidad neta del año		1.560.556	1.465.139
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasifican posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancias actuariales	15	30.655	39.150
Resultado integral del año		<u>1.591.211</u>	<u>1.504.289</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galárraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte fiduciario	Resultados acumulados			Total
		Por adopción inicial NIIF	Otros Resultados Integrales	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2018	24,276,529	(1,168,330)	(24,192)	(144,774)	22,939,233
Resolución de la Asamblea de inversionistas del 20 de abril del 2018 Distribución de dividendos	-	-	-	(1,110,141)	(1,110,141)
Resultado integral del año	-	-	39,150	1,465,139	1,504,289
Saldos al 31 de diciembre del 2018	24,276,529	(1,168,330)	14,958	210,224	23,333,381
Resolución de la Asamblea de inversionistas del 15 de abril del 2019 Distribución de dividendos	-	-	-	(1,465,139)	(1,465,139)
Resultado integral del año	-	-	30,655	1,560,556	1,591,211
Saldos al 31 de diciembre del 2019	24,276,529	(1,168,330)	45,613	305,641	23,459,453

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Marta Benavides C  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

  
Santiago Galarraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

  
Monica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2019	2018
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.945.562	1.847.048
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	11	504.601	486.573
Amortización de otros activos		1.430	3.753
Baja por venta de propiedades y equipos		-	17.569
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	9	13.609	9.700
Jubilación y desahucio	15	78.634	81.294
Participación de los trabajadores en las utilidades	15	343.335	325.949
Beneficios sociales	15	3.128.439	2.869.886
		<u>6.015.609</u>	<u>5.641.772</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar		(89.969)	(47.212)
Otras cuentas por cobrar		(5.060)	21.757
Impuestos por recuperar		(205.643)	174.058
inventarios		13.238	(21.441)
Gastos pagados por anticipado		-	44.595
Cuentas por pagar		582.819	204.245
Anticipos de clientes		(55.455)	39.128
Otras cuentas por pagar		16.688	1.305
Otros impuestos por pagar		16.351	40.089
Beneficios sociales pagados	15	(3.131.180)	(2.874.480)
Pago de participación de los trabajadores en las utilidades	15	(325.939)	(242.772)
Pagos de jubilación y desahucio	15	(19.688)	(16.484)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>2.811.770</u>	<u>2.964.560</u>
Impuesto a la renta pagado		(193.148)	(203.420)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2.618.622</u>	<u>2.761.140</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de inversiones al costo amortizado		463.779	(1.941.003)
Adiciones de otros activos		(2.673)	(350)
Adiciones de propiedades y equipos	11	(239.663)	(258.137)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>221.443</u>	<u>(2.199.490)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de dividendos	17	(1.462.179)	(1.036.965)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1.462.179)</u>	<u>(1.036.965)</u>
<b>Disminución neta en efectivo y equivalente de efectivo</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1.377.886	(475.315)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7	<u>1.702.522</u>	<u>324.636</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galarraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **Constitución y objeto**

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Fideicomiso Hotel Ciudad del Río” fue constituido en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública de 11 de diciembre de 2009, el cual constituye un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de los del Originador (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis), de la Fiduciaria (Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles), de los Beneficiarios (Inversionistas en la Fase III), del Gerente de Proyecto (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis) y del Operador hotelero (Operadora Internacional Hotelera S. A. OPERINTER).

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

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

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

##### **Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso**

El Fideicomiso tendrá tres fases durante su vigencia:

- a) Fase I: La primera fase de esta titularización comprendió la obtención de flujos mediante la colocación de los títulos VPT's (Valores de titularización de participación) por US\$24 millones, y flujos por venta de parqueos y locales comerciales por US\$1 millón - sin que los locales y parqueos formen parte de la titularización- hasta la declaración del punto de equilibrio del proyecto (desde diciembre del 2009 hasta octubre del 2010);
- b) Fase II: Que comprendió el tiempo desde el inicio de la construcción hasta antes de que el operador hotelero inicie las actividades (desde octubre del 2010 hasta junio del 2013); y,
- c) Fase III: Que empieza a partir de que el operador inicia sus actividades de operación y administración del Hotel al público en general, la cual arrancó el 1 de julio del 2013 y continúa vigente a la fecha.

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El beneficiario del Fideicomiso es el originador durante la Fase I y la Fase II del proyecto; mientras que en la Fase III los beneficiarios son los inversionistas, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las Fases I y II se encuentran finalizadas en su totalidad y únicamente se encuentra vigente la Fase III cuyas instrucciones son las siguientes:

- Disponer al Operador Hotelero el inicio de operaciones y administración del Hotel dirigida al público en general.
- Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el Hotel y sus equipos.
- Recibir en propiedad del Fideicomiso todos los flujos de operación que se generen de la operación y administración del Hotel.
- Cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que requieran para la operación del Hotel.
- Recibir mensualmente reportes del Operador sobre el desarrollo de las actividades.
- Ejecutar decisiones que adopte el Directorio en cuanto a resultados anuales derivados de la operación, así como el destino de remanentes.
- Actuar como agente pagador de la presente titularización en la repartición de resultados anuales o remanentes entre los inversionistas.
- Ejecutar las acciones que adopte la Asamblea y el Directorio.
- En caso de incumplimiento del operador, del calificador de riesgo, o del auditor externo, la asamblea puede resolver su reemplazo en cuyo caso la Fiduciaria procederá a la suscripción de la documentación correspondiente.
- Preparar información y ponerla a disposición de los inversionistas, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de las Bolsas de Valores.

#### Derechos y obligaciones de los Inversionistas

Son derechos de los inversionistas:

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

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

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Derechos y obligaciones del Originador o Constituyente

Son derechos del originador o constituyente:

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

Las obligaciones del originador o constituyente son:

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

#### Derechos y obligaciones de la Fiduciaria

Son derechos de la fiduciaria:

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

Las obligaciones de la Fiduciaria son las siguientes:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos a la fecha de la constitución del Fideicomiso y aquellos que se incorporen a futuro.
- Ejecutar los mecanismos de garantía de acuerdo a los términos y condiciones estipulados.
- Actuar como agente pagador de la titularización.
- Actuar como representante legal del Fideicomiso.
- Exigir al originador y a los inversionistas el cumplimiento de sus obligaciones.

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiducia y de los otros negocios fiduciarios.
- Distribuir entre los inversionistas en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean autorizados por el Directorio.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso durante las Fases I y II.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable a procesos de titularización.
- Proporcionar información y entregar rendición de cuentas al Originador, a la Asamblea y a los Inversionistas en los medios, términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el prospecto, en los Valores y en la legislación aplicable.

El 4 de octubre del 2010, la Fiduciaria como representante legal del Fideicomiso firmó el contrato de Operación Hotelera con la Operadora Internacional Hotelera S. A. – OPERINTER, por ser éste un requisito para la certificación de punto de equilibrio fiduciario, no obstante el plazo de duración del contrato de operación hotelera es de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de la Operación del Hotel, con la opción de renovarse a su vencimiento, por periodos de 5 años previo acuerdo entre las partes.

#### **Situación económica del país -**

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre del 2019 produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración del Fideicomiso considera que estas situaciones generaron que en los meses de octubre a diciembre se produzcan cancelaciones de eventos en la ciudad, cancelaciones de eventos en el hotel y cancelaciones de reservas de habitaciones, por lo cual el hotel decidió aplicar una estrategia para alimentos y bebidas en el que se aceptaba el cambio de fechas de los eventos sin multa, evitando la cancelación y otorgando beneficios de hospedaje y descuentos, y en la parte de alojamiento se promocionó una tarifa especial inferior a la promedio, para reactivar la generación de ingresos y captar la mayor demanda posible,

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

obteniendo como resultado el cumplimiento del presupuesto de ventas en noviembre y diciembre con el 102% y 99%, respectivamente.

#### **Aprobación de estados financieros -**

Los estados financieros de Fideicomiso Hotel Ciudad del Río por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido autorizados por el Directorio para su publicación con fecha 27 de marzo del 2020; y posteriormente serán puestos a consideración por la Asamblea de los Inversionistas de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de constitución del Fideicomiso aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros -**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones en las cifras correspondientes del ejercicio 2018.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.2 Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero del 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Estas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

#### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2019 y 2018 no hay transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y depósitos bancarios a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### 2.5 Activos financieros

##### *Clasificación -*

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

##### *Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fideicomiso a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda son:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (valor razonable ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio al a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Inversiones al costo amortizado” y las “Cuentas por cobrar” en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### *Inversiones al costo amortizado*

Corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro Ingresos financieros. La Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

#### *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar a clientes incluyen los montos adeudados por la facturación de servicios de alojamiento en el curso normal de los negocios; con un promedio de cobro de aproximadamente 26 días a terceros. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

#### *Reconocimiento y baja de activos financieros -*

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar/vender el activo.

### **2.5.1 Deterioro de activos financieros**

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas el Fideicomiso utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

El Fideicomiso evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

### **2.5.2 Pasivos financieros**

#### *Clasificación, reconocimiento y medición -*

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. El Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros corresponden a las “Cuentas por pagar”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

#### *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas corresponden principalmente a obligaciones de pago adquiridas por concepto de regalías, asistencia técnica, y adicionalmente a dividendos pendientes de pago a los inversionistas del Fideicomiso (Ver Nota 17). Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

## **2.5 Inventarios**

Los inventarios se presentan al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable representa el costo de reposición de dichos inventarios en la prestación de servicios.

Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere el valor neto de realización, se registra una provisión por el diferencial del valor. En dicha provisión se considera también montos relativos a obsolescencia principalmente derivados de baja rotación.

## **2.6 Propiedades y equipos**

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo para operar de la forma prevista por la Administración del Fideicomiso. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración del Fideicomiso estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	<u>Años</u>
Edificio	80
Adecuaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos hoteleros	10-15
Equipos de computación y telecomunicación	5-10
Vehículos	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

#### 2.7 Activos intangibles

Se consideran activos intangibles aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, separables y/o que provengan de un derecho legal o contractual. El Fideicomiso mantiene intangibles por la adquisición de licencias de software los cuales se componen de los costos incurridos para la adquisición de software, el cual se amortiza en línea recta en un período de 3 años.

#### 2.8 Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos y activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Fideicomiso registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **a) Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2018: 25%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas reales se encuentran en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que se aplica cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 25% (2018: 25%) sobre las utilidades gravables no reinvertidas fueron mayor que el anticipo mínimo, de acuerdo con la legislación vigente, el Fideicomiso lo registró como impuesto a la renta corriente.

##### **b) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.10 Beneficios a los empleados

**Corrientes:** Se registran en el rubro de Beneficios a empleados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de servicios, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### No corrientes

**Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados):** El Fideicomiso tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El Fideicomiso determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4.21% (2017: 4.25%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para el Fideicomiso.

#### **2.11 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se declaran y se aprueban por parte del Directorio.

#### **2.12 Aportes fiduciarios**

Los aportes fiduciarios al 31 de diciembre de 2019 están constituidos por el aporte en efectivo del constituyente realizado en años anteriores por US\$276.529; y, el aporte de los inversionistas por la colocación de los 4,800 VTP's (Valor de Titularización de Participación) a un valor nominal de US\$5,000 cada uno. Cada inversionista es poseedor del derecho a una alícuota en el patrimonio autónomo, a prorrata de su inversión (VTP), con lo cual participan de los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas.

#### **2.13 Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo deudor, el cual podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por servicios de hospedaje y expendio de alimentos y bebidas se basan en las condiciones establecidas en las facturas de venta de servicios, netas de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan a contado para clientes directos y con plazo de crédito de 15 días a terceros y a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del segmento hotelero.

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Prestación de servicios de alojamiento:

Los ingresos provenientes de servicios, que sustancialmente se refieren a servicios de alojamiento prestados por el hotel en sus 175 habitaciones disponibles, se reconocen en el período en el que efectivamente se presta el servicio, es decir, diariamente.

Expendio de alimentos y bebidas y otros:

Los ingresos por venta de servicios se reconocen diariamente, es decir, cuando el Fideicomiso ha transferido los alimentos o bebidas al cliente, sea en la habitación, restaurante, salón de eventos o en el bar. El Fideicomiso mantiene los siguientes segmentos en alimentos y bebidas:

- (a) Restaurante y bar: en donde los consumos en caso de ser de huéspedes son cargados a la habitación o también pueden ser cobrados al momento de su servicio. En el caso de consumos de clientes que no son huéspedes, los consumos son facturados y registrados como ingresos al momento de dar el servicio. En el caso de alimentos cargados a la cuenta de la habitación del huésped, el ingreso se reconoce el día en que se consumieron los alimentos.
- (b) Eventos (salones): El servicio prestado por eventos es registrado como ingreso en cada rubro o segmento correspondiente, como lo es el alquiler de equipos, o el consumo de alimentos y bebidas; en el momento en el que se da el evento y facturados el cierre del mismo.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: El Fideicomiso aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, ver Nota 9. El Fideicomiso reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes
- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles y deterioro se evalúan al cierre de cada año.

#### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

##### 4.1. Factores de riesgos financieros

El Fideicomiso está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la Nota 5. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos del Fideicomiso se coordina con el Directorio, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo del Fideicomiso a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Las inversiones se gestionan para generar retornos duraderos.

El Fideicomiso no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante.

##### a) Riesgo de mercado:

###### i) Riesgo cambiario

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

###### ii) Riesgo de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, no está expuesta a este tipo de riesgo.

###### iii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo. La exposición del Fideicomiso a este riesgo no es significativa pues no mantiene préstamos.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### b) Riesgo de crédito:

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con el Fideicomiso. El Fideicomiso está expuesto a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar cuentas por cobrar a clientes y colocar depósitos a la vista en instituciones financieras.

El Fideicomiso monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartes como compañías relacionadas y empleados, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política del Fideicomiso es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración del Fideicomiso considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

En relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el Fideicomiso no está expuesto a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar están conformadas por saldos pendientes de 171 clientes en el año 2019 (164 clientes en el año 2018) lo que representa una diversificación del riesgo. El Fideicomiso establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales.

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pichicha C. A.	AAA- / AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA	-
Banco del Austro S.A.	AA/AA+	AA-

(1) Datos obtenidos de la página de la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. El Fideicomiso gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio hotelero día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual que representa el presupuesto presentado por la Administración el cual es ajustado mensualmente en función del desarrollo propio del negocio. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez no se ha requerido de líneas de crédito con instituciones financieras pues se genera del propio flujo del capital de trabajo.

El Fideicomiso considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos del Fideicomiso mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar exceden los requerimientos de flujo de efectivo actuales.

A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

A continuación, se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros:

	Menos de 1 año
<u>2019</u>	
Cuentas por pagar proveedores	236,496
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,393,528
	<u>1,630,024</u>
	Menos de 1 año
<u>2018</u>	
Cuentas por pagar proveedores	387,305
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	656,942
	<u>1,044,247</u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Durante los años 2019 y 2018, debido al volumen de excedentes de liquidez que ha generado las operaciones del hotel, no ha sido necesario el considerar estrategias de apalancamiento.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019	2018
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,702,522	324,636
Inversiones al costo amortizado	3,647,963	4,111,742
Cuentas por cobrar	663,021	586,661
<b>Total activos financieros</b>	<u>6,013,506</u>	<u>5,023,039</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar	236,496	387,305
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,393,528	656,942
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1,630,024</u>	<u>1,044,247</u>

##### Valor razonable de instrumentos financieros

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar a proveedores y las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas, se aproxima a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.
- El valor en libros de las inversiones al costo amortizado es equivalente a su valor razonable pues generan intereses vigentes en el mercado.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2019</u>	Costos por servicios	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Consumo de inventarios	1,399,373	-	-	1,399,373
Remuneración del personal	1,401,237	1,057,121	40,160	2,498,518
Gastos del operador - franquicia	-	716,405	-	716,405
Depreciación (Nota 11)	-	504,601	-	504,601
Servicios	-	506,513	259,705	766,219
Comisiones por Franquicia	-	-	384,638	384,638
Mantenimiento y reparaciones	-	223,944	-	223,944
Arriendos	-	-	171,479	171,479
Acueducto, seguridad y asistencia técnica	-	245,439	-	245,439
Contribuciones, impuestos y tasas	-	117,694	-	117,694
Seguros	-	238,157	-	238,157
Honorarios	-	36,087	-	36,087
Otros gastos	-	56,613	291,091	347,704
<b>Total</b>	<b>2,800,610</b>	<b>3,702,574</b>	<b>1,147,073</b>	<b>7,650,256</b>

<u>2018</u>	Costos por servicios	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Consumo de inventarios	1,468,690	-	-	1,468,690
Remuneración del personal	1,426,083	1,065,543	11,770	2,503,396
Gastos del operador - franquicia	-	765,662	-	765,662
Depreciación (Nota 11)	-	486,573	-	486,573
Servicios	-	427,485	224,679	652,164
Comisiones por Franquicia	-	-	425,330	425,330
Mantenimiento y reparaciones	-	214,102	-	214,102
Arriendos	-	-	150,370	150,370
Acueducto, seguridad y asistencia técnica	-	187,758	-	187,758
Contribuciones, impuestos y tasas	-	142,285	-	142,285
Seguros	-	308,497	-	308,497
Honorarios	-	35,824	-	35,824
Otros gastos	-	63,844	412,144	475,988
<b>Total</b>	<b>2,894,773</b>	<b>3,697,573</b>	<b>1,224,293</b>	<b>7,816,639</b>

#### 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	10.430	31.979
Bancos (1)	90.952	292.657
Inversiones temporales (2)	1.601.140	-
	<u>1.702.522</u>	<u>324.636</u>

(1) Mantenidos en cuentas corrientes en bancos locales.

(2) Inversiones en certificados de depósitos a una tasa entre el 5% y 5.50% en bancos locales con plazo menor a 90 días.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 8. INVERSIONES MANTENIDAS AL COSTO AMORTIZADO

Composición:

2019

<u>Tipo de papel</u>	<u>Entidad</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>US\$</u>
Certificados de depósito a plazo	Banco Internacional S.A.	17/7/2020	1,000,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	2/1/2020	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	12/2/2020	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	29/6/2020	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	16/10/2020	1,000,000
			<u>3,500,000</u>
Intereses devengados por cobrar			147,963
Total			<u>3,647,963</u>

2018

<u>Tipo de papel</u>	<u>Entidad</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>US\$</u>
Certificados de depósito a plazo	Banco Internacional S.A.	22/10/2019	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Internacional S.A.	27/6/2019	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	11/2/2019	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	22/2/2019	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	23/4/2019	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	25/6/2019	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	17/10/2019	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	27/6/2019	500,000
			<u>4,000,000</u>
Intereses devengados por cobrar			111,742
Total			<u>4,111,742</u>

Las indicadas inversiones generan intereses que fluctúan entre el 5% al 8% anual (2018: 6.5% al 7.70%).

#### 9. CUENTAS POR COBRAR

El Fideicomiso mantiene clientes en las siguientes líneas de negocios:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huéspedes (1)	221,450	258,660
Cuentas por cobrar clientes corporativos (2)	464,880	337,701
	<u>686,330</u>	<u>596,361</u>
Menos - provisión por deterioro de cuentas por cobrar	(23,309)	(9,700)
	<u>663,021</u>	<u>586,661</u>

- (1) Corresponde a: i) cuentas por cobrar huéspedes por US\$100,570 (2018: US\$132,406) por consumos de los servicios entregados y no facturados a huéspedes que todavía se encuentran en las instalaciones del hotel y que continúan utilizando los servicios del hotel; dichos valores son facturados y traspasados a la cuenta por cobrar de cada cliente cuando los huéspedes realizan el

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

registro de su salida - check-out; y, ii) tarjetas de crédito por US\$120,880 (2018: US\$126,254) cuyo plazo de recuperación es de aproximadamente 10 días.

(2) Corresponde a 171 clientes corporativos en el 2019 (163 clientes activos en el 2018).

A continuación, se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	2019		2018	
Por vencer (1)	<u>496.743</u>	<u>72%</u>	<u>258.660</u>	<u>43%</u>
Vencidas				
De 0 a 30 días	126.070	18%	188.207	32%
De 31 a 60 días	11.954	2%	65.204	11%
De 61 a 90 días	7.188	1%	24.835	4%
De 91 a 120 días	18.477	3%	26.833	4%
De 121 a 180 días	6.156	1%	4.146	1%
De 181 a 360 días	181	0%	21.171	4%
Más de 360 días	19.561	3%	7.305	1%
Total	<u>686.330</u>	<u>100%</u>	<u>596.361</u>	<u>100%</u>

(1) Incluyen las cuentas huéspedes quienes aún se encuentran hospedados en el hotel.

La calidad crediticia de las cuentas por cobrar clientes se evalúa en dos categorías (clasificación interna):

Grupo Agencias de viaje – Corresponden a huéspedes captados por agencias de viajes que tienen convenios con el hotel.

Grupo Comercial - Corresponden a empresas nacionales o extranjeras que hacen su negociación directa con el hotel.

La clasificación por deudor se presenta de la siguiente manera:

	2019	2018
Agencias de viaje	52,263	44,713
Comercial	634,067	551,648
	<u>686,330</u>	<u>596,361</u>

El Fideicomiso aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso en el período de 36 meses anteriores al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectarían la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Con base en lo indicado anteriormente, el Fideicomiso ha establecido la siguiente pérdida crediticia esperada para su cartera de clientes:

	2019		2018	
	Ratio esperado de pérdida crediticia		Ratio esperado de pérdida crediticia	
	Agencia de Viajes	Comercial	Agencia de Viajes	Comercial
Por vencer	0%	0%	0%	0%
De 0 a 30 días	0.22%	0.19%	0.32%	0.04%
De 31 a 60 días	0.52%	0.34%	0.81%	0.06%
De 61 a 90 días	1.50%	1.01%	2.92%	0.18%
De 91 a 120 días	3.15%	3.37%	6.82%	0.54%
De 121 a 180 días	6.70%	8.26%	18.35%	1.54%
De 181 a 360 días	24.69%	48.58%	89.26%	1.56%
Más de 360 días	100%	100.00%	100%	100.00%

El movimiento anual de la estimación para cobranza dudosa es como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	(9,700)	-
Incrementos	(13,609)	(9,700)
Saldo final	(23,309)	(9,700)

Los valores en libros de las cuentas por cobrar comerciales menos la estimación por deterioro son similares a su valor razonable.

En opinión de la Gerencia del Fideicomiso, la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esa fecha.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 10. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alimentos	59,879	65,101
Licores y cigarrillos	38,441	39,880
Suministros	32,467	39,044
	<u>130,787</u>	<u>144,025</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los inventarios del Fideicomiso no tienen ningún gravamen o pignoración.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de propiedades y equipos se presentan a continuación:

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipo de computación y comunicación	Equipos hoteleros y restaurantes	Vehículos	Total
<b>Al 1 de enero del 2018</b>								
Costo	1,977,254	17,255,453	241,573	950,725	369,060	1,507,910	99,584	22,401,559
Depreciación acumulada	-	(649,302)	-	(333,897)	(220,851)	(557,590)	(15,332)	(1,776,972)
Valor en libros	<u>1,977,254</u>	<u>16,606,151</u>	<u>241,573</u>	<u>616,828</u>	<u>148,209</u>	<u>950,320</u>	<u>84,252</u>	<u>20,624,587</u>
<b>Movimientos 2018</b>								
Adiciones	-	-	12,842	47,969	25,569	171,757	-	258,137
Bajas / ventas	-	-	-	(21,063)	(640)	(10,453)	-	(32,156)
Depreciación	-	(167,502)	-	(96,255)	(48,080)	(167,111)	(7,625)	(486,573)
Bajas (depreciación)	-	-	-	9,580	640	4,367	-	14,587
Valor en libros	<u>1,977,254</u>	<u>16,438,649</u>	<u>254,415</u>	<u>557,059</u>	<u>125,698</u>	<u>948,880</u>	<u>76,627</u>	<u>20,378,582</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>								
Costo	1,977,254	17,255,453	254,415	977,631	393,989	1,669,214	99,584	22,627,540
Depreciación acumulada	-	(816,804)	-	(420,572)	(268,291)	(720,334)	(22,957)	(2,248,958)
Valor en libros	<u>1,977,254</u>	<u>16,438,649</u>	<u>254,415</u>	<u>557,059</u>	<u>125,698</u>	<u>948,880</u>	<u>76,627</u>	<u>20,378,582</u>
<b>Movimientos 2019</b>								
Adiciones	-	-	81,725	68,504	50,907	38,527	-	239,663
Depreciación	-	(167,502)	-	(101,221)	(42,912)	(185,146)	(7,820)	(504,601)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>1,977,254</u>	<u>16,271,147</u>	<u>336,140</u>	<u>524,342</u>	<u>133,693</u>	<u>802,261</u>	<u>68,807</u>	<u>20,113,644</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>								
Costo	1,977,254	17,255,453	336,140	1,046,135	444,896	1,707,741	99,584	22,867,203
Depreciación acumulada	-	(984,306)	-	(521,793)	(311,203)	(905,480)	(30,777)	(2,753,559)
Valor en libros	<u>1,977,254</u>	<u>16,271,147</u>	<u>336,140</u>	<u>524,342</u>	<u>133,693</u>	<u>802,261</u>	<u>68,807</u>	<u>20,113,644</u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 12. CUENTAS POR PAGAR

	2019	2018
Proveedores de servicios	145,103	262,400
Proveedores de alimentos	91,393	124,905
Compañías relacionadas (Ver Nota 17)	1,393,528	656,942
	<u>1,630,024</u>	<u>1,044,247</u>

#### 13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a los valores recibidos por clientes por concepto de reservas para eventos y reservas de habitaciones. A continuación, un detalle:

	2019	2018
Circuito Administrativo Ciudad S.A.	8,430	-
Gomez Santiago	6,844	-
Comisión Permanente del Pacífico del Sur	5,665	-
Lua Ana	5,619	-
Intercambios Culturales	5,547	-
Longmaned Ecuador S.A.	4,594	-
Torres Selene	3,280	-
Lamilla Alexandra	3,000	-
Leon Jurado Genaro	2,640	-
Hernandez Cecilia	-	12,970
Banco Internacional S.A.	-	10,885
Leon Karla	-	7,000
Patricio Salazar Lopez	-	6,734
Banco De Guayaquil S.A.	-	6,469
Castro Escudero Juan Antonio	-	6,000
Essort S.A.	-	5,207
Jiménez Katherine	-	5,000
Fajardo Muñoz Iván	-	4,000
Otros	51,163	87,972
	<u>96,782</u>	<u>152,237</u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 14. IMPUESTOS

##### a) Impuestos por cobrar y pagar

Los impuestos por cobrar y pagar se componen de:

	2019	2018
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Retenciones en la fuente del IVA	-	3
Crédito de impuesto a la renta	15,659	15,659
	<u>15,659</u>	<u>15,662</u>
<u>Impuesto a la renta por pagar</u>		
Impuesto a la renta por pagar	404,665	396,568
Menos - Retenciones en la fuente	(205,646)	(160,640)
Menos - anticipo de impuesto a la renta	-	(42,780)
	<u>199,019</u>	<u>193,148</u>
<u>Otros impuestos por pagar</u>		
IVA por pagar	52,604	36,957
Retenciones de IVA por pagar	28,023	26,701
Retenciones en la fuente	20,400	21,018
	<u>101,027</u>	<u>84,676</u>

##### b) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2015 al 2019, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

##### c) Impuesto a la renta -

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	404,665	396,568
Impuesto a la renta diferido (1)	(19,659)	(14,659)
	<u>385,006</u>	<u>381,909</u>

(1) Ver Literal e).

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### d) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	2.288.897	2.172.997
Menos - Participación de los trabajadores	<u>(343.335)</u>	<u>(325.949)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	1.945.562	1.847.048
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles (1)	112.289	87.684
Gastos incurridos para generar gastos exentos	600	1.113
Participación a Trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos	29.958	23.145
<b>Menos:</b>		
Beneficios discapacitados	(26.741)	(18.320)
Ingresos exentos (2)	(200.323)	(155.415)
Incremento neto de trabajadores	(45.537)	-
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	-	(11.753)
Beneficio por depreciación adicional	(112.335)	(91.752)
Contratación de seguros privados	<u>(84.815)</u>	<u>(95.478)</u>
Base imponible	1.618.658	1.586.271
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>404.665</u>	<u>396.568</u>

- (1) Incluye principalmente: i) US\$78,633 (2018: US\$87,684) de provisión por jubilación patronal y desahucio según estudio actuarial.
- (2) Corresponde a ingresos por inversiones en certificados de depósitos mayores a 1 año por US\$200,323 (2018: US\$155,415).

#### e) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	Jubilación patronal y desahucio	Total
Saldo al 1 de enero del 2018	-	-
Reconocido en resultados	20,323	20,323
Saldo al 31 de diciembre del 2018	20,323	20,323
Reconocido en resultados	19,659	19,659
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>39,982</u>	<u>39,982</u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### f) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	2019	2018
Utilidad del año antes de impuestos	1,945,562	1,847,068
Impuesto a tasa del 25% (2018: 25%)	486,391	461,762
Más (menos) - gastos no deducibles, (ingresos exentos), neto que no se reversarán en el futuro	(101,378)	(79,853)
Gasto por impuestos	385,006	381,909
Tasa efectiva de impuestos	20%	21%

#### g) Otros asuntos - reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración del Fideicomiso manifiesta que en el año 2019 ha utilizado los incentivos tributarios estipulados en el Código Orgánico de la Producción de acuerdo a las recomendaciones del asesor tributario. Así también, que fueron analizadas y revisadas todas las reformas publicadas en la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

## 15. BENEFICIOS SOCIALES

### a) Corrientes

Los movimientos de la provisión por beneficios sociales de corto plazo son los siguientes:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2019	2018	2019	2018	2018	2017
Saldos al inicio	325,990	242,813	261,538	267,864	587,528	510,677
Incrementos	343,335	325,949	3,128,439	2,868,154	3,471,774	3,194,103
Pagos	(325,939)	(242,772)	(3,131,180)	(2,874,480)	(3,457,119)	(3,117,252)
Saldos al final	343,386	325,990	258,797	261,538	602,183	587,528

(1) Ver Nota 14.

(2) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva, entre otros.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### b) No corrientes

Composición:

	2019	2018
Jubilación patronal	193,241	173,069
Indemnización por desahucio	65,860	57,741
	<u>259,101</u>	<u>230,810</u>

La composición del valor presente de la provisión para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Saldo al inicio	173.069	150.511	57.741	54.639	230.810	205.150
Costos de los servicios del período corriente	53.049	55.253	15.803	17.820	68.852	73.073
Costos por intereses	7.363	6.055	2.419	2.166	9.782	8.221
(Ganancias) / pérdidas actuariales (1)	(14.149)	(14.358)	9.585	(400)	(4.564)	(14.758)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (1)	(26.091)	(24.392)	-	-	(26.091)	(24.392)
Beneficios pagados	-	-	(19.688)	(16.484)	(19.688)	(16.484)
Saldo al final	<u>193.241</u>	<u>173.069</u>	<u>65.860</u>	<u>57.741</u>	<u>259.101</u>	<u>230.810</u>

(1) Se registran en Otros resultados integrales.

Los importes reconocidos en los resultados del año son los siguientes:

	2019	2018
Costos de los servicios del período corriente	68,852	73,073
Costos por intereses	9,782	8,221
	<u>78,634</u>	<u>81,294</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	2019	2018
Tasa de descuento	3.62%	4.25%
Futuro incremento salarial	1.50%	2.30%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	14.03%	11.80%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	8.36%	8.50%

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	Jubilación patronal	Desahucio
<b>Tasa de descuento</b>		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	19,058	3,914
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	10%	6%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(17,260)	(3,551)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-9%	-5%
<b>Tasa de incremento salarial</b>		
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	19,378	4,111
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	10%	6%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(17,686)	(3,769)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento -0.5%)	-9%	-6%
<b>Rotación</b>		
Variación OBD (Rotación +5%)	(8,783)	3,167
Impacto % en el OBD (Rotación +5%)	-5%	5%
Variación OBD (Rotación -5%)	9,181	(3,014)
Impacto % en el OBD (Rotación -5%)	5%	-5%

#### 16. APOORTE FIDUCIARIO

El aporte fiduciario al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está conformado como sigue:

	2019	2018
Aporte constituyente	276,529	276,529
Aporte inversionistas 4,800 VFT's	24,000,000	24,000,000
	<u>24,276,529</u>	<u>24,276,529</u>

#### 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas:

	2019	2018
<u>Cuentas por pagar</u>		
Operinter S.A.(1)	967,358	262,484
Dividendos (2)	368,174	365,216
Mornin S.A.	57,996	29,242
	<u>1,393,528</u>	<u>656,942</u>

- (1) A la fecha de emisión de este informe se realizaron pagos por aproximadamente US\$241,000 correspondientes a facturas del 2018. El saldo pendiente de pago se estima cancelar durante el

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

primer trimestre del 2020. Durante los meses de noviembre y diciembre del 2019 Operinter aplicó un porcentaje menor en la tabla de remuneración al establecido en el contrato; la mencionada modificación aún se encuentra pendiente de formalizar en adendum al contrato. El efecto en resultados es de aproximadamente US\$68,000 en caso de no llegar a cerrarse la negociación.

- (2) Corresponde a saldos por pagar de dividendos distribuidos de años anteriores a los inversionistas. Ver movimiento a continuación:

Saldo al 1 de enero del 2018	292,040
Dividendos declarados	1,110,141
Dividendos pagados	<u>(1,036,965)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	365,216
Dividendos declarados	1,465,137
Dividendos pagados	<u>(1,462,179)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u><u>368,174</u></u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas:

Relacionada	Relación	Transacción	2019	2018
Operinter S.A.	Operador hotelero	Asistencia técnica	767.241	956.976
Momin S.A.	Representante de Marca	Regalías	<u>442.482</u>	<u>448.331</u>
Total gastos			<u><u>1.209.723</u></u>	<u><u>1.405.307</u></u>

### Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración del Fideicomiso incluye miembros clave que en la actualidad corresponde al Gerente General. Los costos por remuneraciones de la Alta Gerencia se detallan a continuación:

	2019	2018
Salarios, comisiones, bonos y beneficios sociales	<u><u>146,020</u></u>	<u><u>153,361</u></u>

## 18. INGRESOS

Composición:

	2019	2018
Habitaciones	5,446,375	5,505,346
Alimentos y bebidas	3,364,865	3,414,492
Otros (1)	<u>776,118</u>	<u>855,467</u>
	<u><u>9,587,358</u></u>	<u><u>9,775,305</u></u>

- (1) Incluye ingresos por servicios como: telecomunicaciones, lavandería, alquiler de equipos audiovisuales, entre otros.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 19. CONTRATOS

##### I. Contrato de Operación hotelera suscrito con Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter

El 4 de octubre de 2010, Fideicomiso Hotel Ciudad del Río celebró un contrato con Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter, para la administración del conjunto de bienes denominado Hotel, con una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha en que se consolide el balance inicial de operación, pudiendo prorrogarse a su vencimiento por un periodo de 5 años, previo acuerdo de las partes.

El operador recibirá como contraprestación de sus servicios un honorario de incentivos, siempre que la operación del hotel haya producido utilidades, el cual es equivalente a un porcentaje sobre la utilidad operacional bruta antes de cargos fijos, según los parámetros establecidos en el contrato.

##### II. Contrato de utilización de marca Wyndham

Con fecha 7 de junio de 2010 se celebró el acuerdo de permiso de utilización de la marca Wyndham, entre Wyndham Hotels and Resorts LLC y Mornin S.A. Este último a su vez otorga la marca a Fideicomiso Hotel Ciudad del Río.

El concesionario pagará al licitador un honorario de licencia correspondiente a un honorario de franquicia que será una tasa constante de regalías mensuales a partir de la fecha de apertura y continuarán con el acuerdo en una cantidad igual al 5.5% de los ingresos brutos de las habitaciones del hotel.

#### 20. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19) originado en China. Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador, así como otros gobiernos afectados por este brote, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica a nivel mundial y del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios –  
Información Financiera Suplementaria**

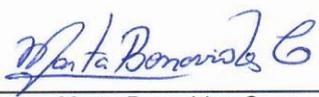
## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario con el producto de colocación de los valores, los flujos parqueos y los flujos locales; para que una vez construido el Hotel bajo la franquicia Wyndham, sea operado y administrado por el Operador Hotelero, y los flujos netos de su operación distribuidos entre sus inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores, salvo decisión en contrario del Directorio.</li> </ul> <p>Adicionalmente ver Anexo 2.</p>	✓		

  
 Marta Benavides C.  
 Apoderado Especial  
 Fiducia S. A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

  
 Santiago Galárraga  
 Gerente General  
 Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

  
 Mónica Méndez  
 Contador General  
 Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><b><u>Instrucciones fiduciarias:</u></b></p> <p>A la fecha del presente informe las Fases I y II se encuentran finalizadas en su totalidad y únicamente se encuentra vigente la Fase III cuyas instrucciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disponer al Operador Hotelero el inicio de operaciones y administración del Hotel dirigida al público en general.</li> <li>• Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el Hotel y sus equipos.</li> <li>• Recibir en propiedad del Fideicomiso todos los flujos de operación que se generen de la operación y administración del Hotel.</li> <li>• Cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que requieran para la operación del Hotel.</li> <li>• Recibir mensualmente reportes del Operador sobre el desarrollo de las actividades.</li> <li>• Ejecutar decisiones que adopte el Directorio en cuanto a resultados anuales derivados de la operación, así como el destino de remanentes.</li> <li>• Actuar como agente pagador de la presente titularización en la repartición de resultados anuales o remanentes entre los inversionistas.</li> <li>• Ejecutar las acciones que adopte la Asamblea y el Directorio.</li> <li>• En caso de incumplimiento del operador, del calificador de riesgo, o del auditor externo, la asamblea puede resolver su reemplazo en cuyo caso la Fiduciaria procederá a la suscripción de la documentación correspondiente.</li> </ul>	✓  ✓  ✓  ✓  ✓  ✓  ✓  ✓  ✓		✓

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>Preparar información y ponerla a disposición de los inversionistas, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de las Bolsas de Valores</li> </ul>	✓		



Marta Benavides C.  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Santiago Galárraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río



Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO

31 DE DICIEMBRE DE 2019

No existe ninguna restricción a la fecha y las obligaciones han sido canceladas conforme a los cronogramas establecidos en el Prospecto de Oferta Pública.



Marta Benavides C.  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Santiago Galárraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río



Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**

**OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El informe adjunto de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río a al 31 de diciembre de 2019, contiene una opinión sin salvedades.



Marta Benavides C.  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Santiago Galarraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río



Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL "PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA"

31 DE DICIEMBRE DE 2019

A continuación, se detallan las condiciones establecidas en el "Prospecto de Oferta Pública", así como la actualización del cumplimiento de las mismas por el Agente de Manejo al 31 de diciembre de 2019:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<b><u>Condiciones según "Prospecto de Oferta Pública":</u></b>			
Sobre la organización:			
a) Los inversionistas reciban en proporción a sus respectivas inversiones los derechos de participación reconocidos.	✓		
b) Cuenta con Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como fiduciaria encargada de administrar los bienes fideicomisitos prudente y diligentemente; y encargada entre otros de entregar por lo menos anualmente las cuentas a la asamblea a partir de la Fase III.	✓		
c) Tiene un Directorio que cumple con todas las funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento de Gestión, en la Ley y reglamentos o disposiciones vigentes.	✓		
d) Convoca por lo menos a una asamblea anual ordinaria para conocer y resolver sobre: a) los informes del directorio, b) del Informe del Comité de Vigilancia; c) el Informe del Operador; d) los estados financieros y estado de resultados del Fideicomiso; e) Informe de la auditoría externa; f) Informe de actualización de la calificadora de riesgo; g) rendición anual de cuentas de la fiduciaria; y, h) la distribución de resultados y/o remanentes de existir dentro del Fideicomiso.	✓		
e) Cuenta con un directorio que conoce y resuelve por lo menos mensualmente, entre otros aspectos como: a) los informes mensuales del operador, y, b) los estados financieros y estados de resultados mensuales del Fideicomiso.	✓		
Sobre la colocación y emisión de títulos:			
a) Se emitirían valores hasta por un monto total de veinticuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América.	✓		
b) El monto mínimo de inversión será de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, por lo que cada título podrá contener uno o más valores, pero siempre en montos de cinco mil dólares o múltiplos de dicho valor.	✓		

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL "PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA"

31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
c) Los valores emitidos son "Valores de Titularización de Participación" en virtud de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota en el Fideicomiso de Titularización a prorrata de su inversión, con lo cual participan en los resultados (sea utilidades o pérdidas) que arroje la Titularización durante la Fase III.	✓		
d) Los valores estarían representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los inversionistas, sin embargo, dada la naturaleza de la titularización y de los valores, la inversión no asegura ni ofrece una tasa de interés (ni fija, ni reajutable) sino por el contrario se trata de una inversión de renta variable basada única y exclusivamente en la proyección de la generación de flujos de operación futuros provenientes de la operación y administración del Hotel.	✓		
e) La negociación de los valores en los mercados primario o secundario se efectuará a través del mercado bursátil, conforme a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.	✓		
Operador del Hotel:			
El operador del hotel será Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter.	✓		
Franquicia:			
El hotel se desarrollará bajo la marca de hoteles Wyndahm Hotel & Resorts, o bajo cualquier otra franquicia de iguales o mayores características.	✓		
Del aporte de los inversionistas:			
Actualmente se encuentra constituido por 4,800 títulos de US\$5,000 cada uno que dan un total de US\$24,000,000.	✓		



Marta Benavides C.  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Santiago Galárraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río



Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DE 2019

**Aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:**

Los recursos provenientes de esta emisión fueron utilizados para el desarrollo del proyecto Hotel Ciudad del Río durante su Fase II, de acuerdo a los términos del contrato del Fideicomiso. Un detalle de los valores cancelados con fondos de la emisión de los valores y cargados al costo de la construcción y a cuentas de resultados, originados en el proyecto hasta el inicio de la Fase III, fue como sigue a continuación:

	<b>US\$</b>
Terreno	2,151,858
Costo de construcción	13,370,468
Dotación de instalaciones en inmuebles	1,792,360
Gerencia técnica y constructor	1,525,835
Honorarios de gestión	357,288
Honorarios profesionales	351,005
Honorarios legales	146,414
<b>Total</b>	<b>19,695,228</b>
Gastos del proyecto	
Comisiones	1,563,774
Promoción y publicidad	818,252
Gastos legales, permiso e impuestos	65,039
Otros	38,315
<b>Total</b>	<b>2,485,380</b>
Crédito tributario (IVA en compras)	1,869,211
<b>Total general</b>	<b>24,049,819</b>

Los valores descritos fueron auditados y reportados por el auditor anterior.

Marta Benavides C.  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galarraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES, DE LAS EMISIONES REALIZADAS

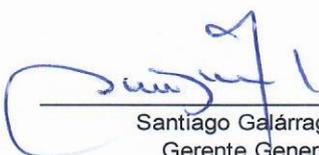
31 DE DICIEMBRE DE 2019

Por la naturaleza de esta Titularización de un proyecto inmobiliario, los Valores de Titularización de Participación, VTP – Hotel Ciudad del Río son valores de titularización de participación, en función de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota a prorrata de su inversión en el Fideicomiso de Titularización, y participan en los resultados (sea utilidades o pérdidas) que arroje esta titularización durante la Fase III.

Basado en lo anterior, en el año 2019 mediante Asamblea de fecha 15 de abril del 2019, declaró la distribución de dividendos de las utilidades del año 2018 por los siguientes valores, los que fueron distribuidos a prorrata de la participación de los inversionistas en el Fideicomiso:

	<u>2018</u>
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP's del patrimonio Neto del Fideicomiso	1,465,139
Promedio ponderado de número de VTP's	4,800
Ganancia básica por VTP	305.24

  
 Marta Benavides C.  
 Apoderado Especial  
 Fiducia S. A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

  
 Santiago Galárraga  
 Gerente General  
 Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

  
 Mónica Méndez  
 Contador General  
 Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**

**EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Fideicomiso contó con los mecanismos de garantías para la Fase I y II, establecidas en el contrato que respaldan la emisión de valores.

El 1 de julio del 2013, el Fideicomiso inició sus operaciones luego de concluir la Fase II del proyecto, y luego de contar con los permisos de funcionamiento, dando inicio a la Fase III donde los inversionistas tienen una participación a la inversión realizada y absorben los riesgos y ventajas del proyecto, debido a esto en la Fase III no se requieren de mecanismos de garantías, de acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución.



Marta Benavides C.  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Santiago Galárraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río



Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

OPINIÓN RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO  
COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A  
EMPRESAS VINCULADAS

31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no presenta saldos por cobrar con compañías relacionadas.

Bases de reconocimiento**Medición inicial**

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

**Medición subsecuente**

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fideicomiso a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda.

Las cuentas por cobrar a clientes incluyen los montos adeudados por la facturación de servicios de alojamiento en el curso normal de los negocios; con un promedio de cobro de aproximadamente 26 días a terceros. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.



Marta Benavides C.  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



Santiago Galarraga  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río



Mónica Méndez  
Contador General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río