

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO****ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2022****INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

SRI - Servicios de Rentas Internas

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal y la Asamblea del:

**Fideicomiso Hotel Ciudad del Río.**

Guayaquil, 12 de abril del 2023

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas de describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal y la Asamblea del:  
**Fideicomiso Hotel Ciudad del Río**  
 Guayaquil, 12 de abril del 2023

### Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2022. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><b><u>Reconocimiento de ingresos</u></b></p> <p>El reconocimiento de ingresos por la venta de servicios hoteleros y por venta de alimentos y bebidas propios de la actividad hotelera es el mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce ingresos en sus estados financieros y que constituye la fuente de generación de recursos para el Fideicomiso.</p> <p>Debido a la significatividad de este rubro y al riesgo inherente que representa en los estados financieros, se ha considerado asunto clave en la auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtener evidencia necesaria y la certeza de que el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo a las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.</li> <li>• Realizar una prueba de validación de saldos donde solicitamos la información de las transacciones de ingresos generadas en el año 2022 y procedimos a efectuar la sumatoria. Adicionalmente solicitamos una muestra de facturas a efectos de validar la información reprocesada, donde verificamos la documentación soporte.</li> </ul>

### Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Asamblea de Inversionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión 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.

Al Representante Legal y la Asamblea del:  
**Fideicomiso Hotel Ciudad del Río**  
Guayaquil, 12 de abril del 2023

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

### **Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros**

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de la evaluar la capacidad del Fideicomiso para 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de Fideicomiso Hotel Ciudad del Río es responsable de la supervisión del proceso de 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, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a 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 de conformidad con las Normas Internacional 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 valoramos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación,

Al Representante Legal y la Asamblea del:  
**Fideicomiso Hotel Ciudad del Río**  
Guayaquil, 12 de abril del 2023

omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- 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 la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 modificada. 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 ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la 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 del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos 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 superaran los beneficios de interés público del mismo.

Al Representante Legal y la Asamblea del:  
**Fideicomiso Hotel Ciudad del Río**  
Guayaquil, 12 de abril del 2023

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2022, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, se emite por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

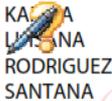
## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresados en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVO</b>	Referencia a Notas	2022	2021
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	815.865	856.187
Inversiones al costo amortizado	7	4.875.111	2.842.620
Cuentas por cobrar clientes	8	375.043	231.499
Cuentas por cobrar relacionadas	12	1.384	-
Cuentas por cobrar otras		16.900	12.448
Anticipo a proveedores	9	30.163	-
Impuestos por recuperar	16	15.659	92.451
Inventarios	10	128.271	110.552
Gastos pagados por anticipado		3.178	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>6.261.574</b>	<b>4.145.757</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos	12	19.044.448	19.315.706
Activos intangibles		5.416	2.640
Otros activos		26.853	26.853
Impuesto diferido	16	65.571	250.127
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>19.142.288</b>	<b>19.595.326</b>
<b>Total activos</b>		<b>25.403.862</b>	<b>23.741.083</b>

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

  
Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2023.04.12  
19:14:38 -05'00'

  
Firmado digitalmente por:  
MARIELA ZARATE  
MURILLO

  
Firmado digitalmente por:  
MONICA NARCISA  
MENDEZ MENDEZ

Karina Rodríguez  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora  
de Fondos y Fideicomisos  
Mercantiles

Mariela Zarate Murillo  
Gerente General

Mónica Méndez  
Contador General

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresados en dólares estadounidenses)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	Referencia a Notas	2022	2021
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar proveedores	13	339.387	195.183
Cuentas por pagar partes relacionadas	12	502.653	514.744
Pasivos de contrato	14	114.522	95.249
Cuentas por pagar otras	15	186.051	364.013
Impuestos por pagar	16	118.216	81.714
Beneficios sociales	17	646.634	332.432
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>1.907.463</u>	<u>1.583.335</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Jubilación patronal y desahucio	18	<u>179.826</u>	<u>297.528</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>179.826</u>	<u>297.528</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>2.087.289</u>	<u>1.880.863</u>
<b>Patrimonio</b>			
Aporte fiduciario	19	24.276.529	24.276.529
Resultados acumulados	20	<u>(959.956)</u>	<u>(2.416.309)</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>23.316.573</u>	<u>21.860.220</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>25.403.862</u>	<u>23.741.083</u>

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

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2023.04.12  
19:14:38 -05'00'



Firmado digitalmente por:  
MARIELA ZARATE  
MURILLO



Firmado digitalmente por:  
MONICA NARCISA  
MENDEZ MENDEZ

Karina Rodríguez  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora  
de Fondos y Fideicomisos  
Mercantiles

Mariela Zarate Murillo  
Gerente General

Mónica Méndez  
Contador General

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 y 2021 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos	21 y 2.15	8.840.497	5.986.566
Costo de servicio	22	<u>(2.337.350)</u>	<u>(1.813.302)</u>
Utilidad bruta		6.503.147	4.173.264
Gastos operativos:			
De administración	22	(3.482.827)	(3.007.388)
De ventas	22	<u>(1.080.995)</u>	<u>(773.549)</u>
Utilidad operacional		<u>1.939.325</u>	<u>392.327</u>
Otros ingresos, netos	23	479.568	254.593
Gastos financieros, netos		(210.480)	(155.638)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>2.208.413</u>	<u>491.282</u>
Impuesto a la renta	16	(467.885)	(125.578)
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>1.740.528</u>	<u>365.704</u>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Nuevas mediciones de los planes de beneficio definido - (pérdidas) y ganancias actuariales	18	<u>81.529</u>	<u>(138.324)</u>
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del ejercicio		<u>1.822.057</u>	<u>227.380</u>
Utilidad por VPT's		<u>363</u>	<u>76</u>

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

 Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2023.04.12  
19:14:38 -05'00'

 Firmado electrónicamente por:  
MARIELA ZARATE  
MURILLO

 Firmado electrónicamente por:  
MONICA NARCISA  
MENDEZ MENDEZ

Karina Rodríguez  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora  
de Fondos y Fideicomisos  
Mercantiles

Mariela Zarate Murillo  
Gerente General

Mónica Méndez  
Contador General

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Aporte fiduciario	Resultados acumulados		Total	
		Aplicación inicial de las NIIF	Otros resultados integrales		Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2021	24.276.529	(1.168.330)	167.856	(1.643.215)	21.632.840
Utilidad neta y resultado integral del año			(138.324)	365.704	227.380
Saldo al 31 de diciembre del 2021	<u>24.276.529</u>	<u>(1.168.330)</u>	<u>29.532</u>	<u>(1.277.511)</u>	<u>21.860.220</u>
Segun Acta del 18 abril de 2022					
Distribución de dividendos				(365.704)	(365.704)
Utilidad neta y resultado integral del año			81.529	1.740.528	1.822.057
Saldo al 31 de diciembre del 2022	<u>24.276.529</u>	<u>(1.168.330)</u>	<u>111.061</u>	<u>97.313</u>	<u>23.316.573</u>

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

 **KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA**  
Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2023.04.12  
19:15:39 -05'00'

Karina Rodríguez  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora  
de Fondos y Fideicomisos  
Mercantiles

 **MARIELA ZARATE  
MURILLO**  
Firmado digitalmente por  
MARIELA ZARATE  
MURILLO

Mariela Zarate Murillo  
Gerente General

 **MONICA NARCISA  
MENDEZ MENDEZ**  
Firmado digitalmente por  
MONICA NARCISA  
MENDEZ MENDEZ

Mónica Méndez  
Contador General

## FIDEICMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2022	2021
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Efectivo recibido de compañías relacionadas, clientes y otras		8.832.117	6.161.381
Efectivo pagado a proveedores y otros		(5.417.884)	(4.028.354)
Efectivo pagado a empleados		(668.260)	(554.659)
Pago de impuestos		(170.035)	(132.225)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2.575.938</u>	<u>1.446.143</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Inversiones medidas al costo amortizado	7	(1.957.380)	(342.620)
Adiciones netas de activos intangibles		(10.713)	-
Adiciones netas de propiedades, plantas y equipos	11	(257.825)	(82.883)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2.225.918)</u>	<u>(425.503)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Efectivo pagado de relacionadas e inversionistas		(390.342)	(406.018)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(390.342)</u>	<u>(406.018)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(40.322)	614.622
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		856.187	241.565
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>815.865</u>	<u>856.187</u>

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

KARINA  
LUISSANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA

Firmado digitalmente  
por KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ SANTANA  
Fecha: 2023.04.12  
19:14:38 -05'00'



MARIELA ZARATE  
MURILLO



MONICA NARCISCA  
MENDEZ MENDEZ

Karina Rodríguez  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora  
de Fondos y Fideicomisos  
Mercantiles

Mariela Zarate Murillo  
Gerente General

Mónica Méndez  
Contador General

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 Constitución y operaciones**

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.

Al 31 diciembre del 2022, la tasa de ocupación del hotel es del 57,36% (2021: 57,91%).

### **1.2 Situación financiera del país**

Los negocios y la economía mundial mantuvieron una interesante expectativa de recuperación para el año 2022, posterior a los efectos negativos que causó la pandemia del SARS-CoV-2, sin embargo, dado al conflicto bélico que empezó a desarrollarse en el este de Europa desde finales de febrero del 2022, varias de las economías de mundo presentaron un desaceleración progresiva, debido principalmente al impacto que este conflicto tuvo en el incremento en los precios del petróleo y de varias materias primas, ocasionando además el aumento de las tasas de interés internacionales y de los índices de inflación en los países más desarrollados.

Por su parte en el Ecuador, el complejo ambiente económico internacional y la actualidad social y política del país, que derivaron en una serie de protestas y paralizaciones que se llevaron a cabo en el pasado mes de junio del 2022, contribuyeron a la desaceleración de la economía ecuatoriana, que según los datos publicados por el Banco Central del Ecuador, crecerá en un 2,7% en el año 2022, con una inflación acumulada anual del 3,7%.

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El Gobierno Ecuatoriano con el fin de administrar las situaciones antes anotadas, ha venido aplicando varias reformas para mantener un crecimiento sostenido de la economía, enfocándose principalmente en mejorar los niveles de inversión extranjera, controlar el endeudamiento externo y el déficit fiscal, a través de la mejora en la recaudación de impuestos y la firma de ciertos acuerdos con organismos multilaterales de crédito.

Estas situaciones no representaron impactos significativos en los estados financieros y operaciones de la Compañía.

### **1.3 Instrucciones fiduciarias**

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.

## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1.4 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, han sido autorizados por el Directorio para su publicación con fecha 11 de abril de 2023 y posteriormente serán puestos a consideración a la Asamblea de Inversionistas para su aprobación definitiva.

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigente al 31 de diciembre de 2022.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022 y 2021 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2022:

- NIC 16 - Se restringe de los costos de propiedades, planta y equipos, los montos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, la misma se reconocerán en los resultados del ejercicio.
- NIC 37 - Los costos de cumplimiento de un contrato comprenderán los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.
- NIIF 1 - Aplicación para las subsidiarias que adopten las normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- NIC 41 - Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.
- NIIF 3 - Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.
- NIIF 9 - Aclaración de las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.
- NIIF 16 - modificación del ejemplo ilustrativo 13 que elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento.

#### Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Divulgación de políticas contables y estimaciones contables refleja las modificaciones de la NIC 1, documento de práctica 2 y de la NIC 8 de estimaciones contables.	1 de enero del 2023
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento del impuesto diferido de activo y pasivo que surgen de una sola transacción.	1 de enero del 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero del 2024
NIC 1	Enmienda. Mejora la información que proporciona la entidad para aplicar pasivos con coberturas y revisa la clasificación de dichos pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero del 2024
NIIF 16	Enmienda. Se añade los requisitos para las operaciones de venta y arrendamiento como medición posterior.	1 de enero del 2024

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

### 2.3 Moneda funcional y 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.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### 2.5 Activos y pasivos financieros

##### 2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso mantiene activos y pasivos financieros únicamente en la categoría de “costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### (a) Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

##### (b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

##### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

###### Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

#### Medición posterior

##### (a) Activos financieros al costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones al costo amortizado: Corresponden a inversiones con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento menor de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro “otros ingresos, netos” cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por los servicios de alojamiento en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 15 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

##### (b) Pasivos financieros al costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos promedios de 90 días.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (ii) Cuentas por pagar partes relacionadas: Corresponden a montos adeudados por asistencia técnica, regalías y dividendos pendientes de pago a los inversionistas del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas, se registra el deterioro por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar clientes, utilizando el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, considerando una matriz de provisiones basadas en el histórico de recuperación que ha tenido el Fideicomiso durante los tres últimos años. Ver además Nota 8.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras, incluyendo además la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 comprenden US\$5.185 y US\$16.479, respectivamente. El Fideicomiso, considera que la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esa fecha.

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

#### 2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario de impuesto a la renta por compensar y que son objeto de reclamo ante la autoridad fiscal. Cuando la administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.7 Inventarios

Los inventarios incluyen principalmente alimentos, bebidas y suministros, se registran al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los productos terminados comprende el precio de compra, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

#### 2.8 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, 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. 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 los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de 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 es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificio	80
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y comunicación	5 -10
Equipos hoteleros y restaurantes	10 -15
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.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2022 el Fideicomiso no ha efectuado construcciones de activos calificables.

#### 2.9 Activos intangibles

Los activos intangibles tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de adquisición del software. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada.

#### 2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos e intangibles)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades y equipos e intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

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. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

El Fideicomiso evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

#### 2.11 Pasivos de contrato

Los pasivos de contrato constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes).

Anticipos: incluyen valores pagados por anticipado de clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según corresponda, por parte del Fideicomiso.

#### 2.12 Impuesto corrientes y diferidos

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto 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.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i. las diferencias temporarias deducibles;
- ii. la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii. la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

Al 31 de diciembre del 2022 mantiene un activo por impuesto diferido correspondiente a jubilación patronal y desahucio por US\$56.087 (2021: US\$63.740). Al 31 de diciembre del 2021 corresponde a pérdidas tributarias por compensar las cuales originan un impuesto diferido activo de US\$186.387 mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. Ver Nota 16 (e).

## 2.13 Beneficios a empleados

### (a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones 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

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### (b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: El Fideicomiso tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el 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 al Fideicomiso o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El Fideicomiso determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) 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 se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 5,71% (2021: 3,07%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del tesoro de los Estados Unidos de Norte América, que 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 conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro 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 resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para el Fideicomiso.

#### 2.14 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) El Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### 2.15 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.

##### 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, 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 de este.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

### 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

#### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio, concentración y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

##### (a) Riesgos de mercado

###### (i) Riesgo de precio:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso en estos últimos años, ha estado relacionada principalmente con factores externos que determinan ofertas y ajustes en las tarifas de habitaciones y locales de eventos, realizados para reactivar la operación.

Estas circunstancias son medidas constantemente por el Contralor Financiero del Fideicomiso, a fin de determinar la estructura de precios adecuada.

Cabe adicionar que la compra de productos y servicios son efectuadas a proveedores recurrentes con los cuales se tienen contratos firmados y políticas de crédito favorables para el Fideicomiso, por lo que el riesgo de variación de precios para dichos productos es mínimo.

###### (ii) Riesgo de valor razonable por tipo 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.

##### (b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar clientes y cuentas por cobrar otras.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+	AAA / AA+
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-

#### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Fideicomiso se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto el Fideicomiso mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

El Fideicomiso, durante los años 2022 y 2021 concentró su apalancamiento netamente en proveedores y relacionadas, manteniendo plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de ingresos que el Fideicomiso mantiene.

El Fideicomiso no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

<u>2022</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Total</u>
Proveedores y otras	525.438	-	525.438
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	502.653	502.653
	<u>525.438</u>	<u>502.653</u>	<u>1.028.091</u>

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2021</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Total</u>
Proveedores y otras	559.196	-	559.196
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	514.744	514.744
	<u>559.196</u>	<u>514.744</u>	<u>1.073.940</u>

### 3.2 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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Adicionalmente, consistente con la industria, el Fideicomiso monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por pagar proveedores y otras	525,438	559,196
Cuentas por pagar partes relacionadas	<u>502,653</u>	<u>514,744</u>
	1,028,091	1,073,940
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(815,865)</u>	<u>(856,187)</u>
Deuda neta	212,226	217,753
Total patrimonio neto	23,307,089	21,860,220
Capital total	23,519,315	22,077,973
Ratio de apalancamiento	1%	1%

Las principales fuente de apalancamiento son las cuentas por pagar proveedores y relacionadas.

### 4. 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.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

El Fideicomiso provisiona su cartera en base a una evaluación individual de su cartera de clientes de acuerdo a la antigüedad de la misma. El Fideicomiso reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

El deterioro de cuentas por cobrar se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de las propiedades, plantas y equipos:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.8.

(c) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

(d) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.13.

(e) Impuesto a la renta diferido

El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las ganancias de impuestos a recuperar en períodos futuros relacionadas con la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores. Ver Nota 2.12.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	815,865	856,187
Inversiones medidas al costo amortizado	4,875,111	2,842,620
Cuentas por cobrar partes clientes y otras	391,943	243,947
<b>Total activos financieros</b>	<u><u>6,082,919</u></u>	<u><u>3,942,754</u></u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Cuentas por pagar proveedores y otras	525,438	559,196
Cuentas por pagar partes relacionadas	502,653	514,744
<b>Total pasivos financieros</b>	<u><u>1,028,091</u></u>	<u><u>1,073,940</u></u>

#### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caja	12.608	9.421
Bancos (1)	803.257	46.766
	<u>815.865</u>	<u>56.187</u>
Inversiones	-	800.000
	<u><u>815.865</u></u>	<u><u>856.187</u></u>

(1) Corresponde principalmente a fondos de libre disponibilidad mantenidos en bancos locales.

#### 7. INVERSIONES AL COSTO AMORTIZADO

Composición:

	Tasa de <u>interés</u>	<u>Fecha de</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		<u>Emisión</u>	<u>Vencimiento</u>		
Banco Pichincha C.A.	8.60%	12/16/2022	12/18/2023	2,000,000	-
Banco Pacífico S.A.	6.50%	6/17/2022	6/19/2022	1,200,000	-
Banco Pichincha C.A.	8.00%	11/1/2022	11/1/2023	1,000,000	-
Banco Amazonas C.A.	8.00%	9/29/2022	10/2/2023	600,000	-
Banco Pichincha C.A.	6.00%	12/15/2021	12/16/2022	-	1,800,000
Banco Pacífico S.A.	6.05%	6/17/2021	6/17/2022	-	1,000,000
				<u>4,800,000</u>	<u>2,800,000</u>
Interés por cobrar				75,111	42,620
				<u><u>4,875,111</u></u>	<u><u>2,842,620</u></u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 8. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cientes -Huéspedes (1)	158.150	88.254
Cientes -Corporativos (1)	<u>222.078</u>	<u>159.724</u>
	380.228	247.978
Provisión por deterioro (2)	<u>(5.185)</u>	<u>(16.479)</u>
	<u><u>375.043</u></u>	<u><u>231.499</u></u>

(1) Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Por vencer</u>	190.737	95.488
<u>Vencidas</u>		
De 0 a 30 días	169.292	128.134
De 31 a 60 días	7.200	3.880
De 61 a 90 días	5.989	3.531
De 91 a 120 días	-	1.661
De 120 a 180 días	-	2.705
Más de 180 días	<u>7.010</u>	<u>12.579</u>
	<u><u>380.228</u></u>	<u><u>247.978</u></u>

La calidad crediticia de los clientes de 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Agencias de viaje	23,281	26,205
Comercial	<u>356,947</u>	<u>221,773</u>
	<u><u>380,228</u></u>	<u><u>247,978</u></u>

El Fideicomiso decidió aplicar el “enfoque simplificado”, para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes fue agrupada con base en las características de riesgos, según se muestra en el cuadro anterior, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso en el período de 36 meses anteriores al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

Con base en lo anterior, el Fideicomiso determinó la siguiente matriz de provisiones para pérdidas crediticia esperada:

	2022		2021	
	Ratio esperado		Ratio esperado	
	Agencias de viaje	Comercial	Agencias de viaje	Comercial
Corriente	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Entre 0 a 30	0.97%	0.5%	2.1%	0.5%
Entre 31 a 60	21.73%	0.8%	4.4%	0.8%
Entre 61 a 90	59.46%	2.3%	11.5%	2.3%
Entre 91 a 120	0.0%	4.9%	19.9%	4.9%
Entre 120 a 180	77.43%	0.0%	0.0%	0.0%
Entre 181 a 360	77.43%	8.0%	30.9%	8.0%
Más de 360 días	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) Los movimientos de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar es el siguiente:

	2022	2021
Saldo inicial	16.479	20.632
Recuperaciones	(11.294)	(4.153)
Saldo final	<u>5.185</u>	<u>16.479</u>

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

## 9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Servicios y asesoría técnica (1)	20.811	-
Otros menores	9.352	376
	<u>30.163</u>	<u>376</u>

(1) Corresponde a anticipo entregado para servicio de instalación de software.

**10. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Alimentos	50.514	69.178
Suministros	45.158	29.652
Licores y cigarrillos	32.599	11.722
	<u>128.271</u>	<u>110.552</u>

**11. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Composición:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Terreno	Edificio e instalaciones	Muebles y enseres	Equipo de computación y comunicación	Equipos hoteleros y restaurantes	Vehículos	Total
<b>Al 1 de enero del 2021</b>							
Costo	1.977.254	17.695.873	1.092.214	456.608	1.731.479	99.584	23.053.012
Depreciación acumulada	-	(1.211.128)	(614.179)	(338.916)	(1.074.167)	(37.127)	(3.275.517)
Valor en libros	<u>1.977.254</u>	<u>16.484.745</u>	<u>478.035</u>	<u>117.692</u>	<u>657.312</u>	<u>62.457</u>	<u>19.777.495</u>
<b>Movimiento 2021</b>							
Adiciones	-	14.553	10.712	25.239	32.379	-	82.883
Bajas	-	-	(25.562)	(1.426)	(55.629)	-	(82.617)
Bajas en depreciación	-	-	-	1.426	62.194	-	63.620
Depreciación	-	(179.221)	(82.698)	(33.048)	(223.719)	(6.989)	(525.675)
Valor en libros al 31 diciembre del 2021	<u>1.977.254</u>	<u>16.320.077</u>	<u>380.487</u>	<u>109.883</u>	<u>472.537</u>	<u>55.468</u>	<u>19.315.706</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2021</b>							
Costo	1.977.254	17.710.426	1.077.364	480.421	1.708.229	99.584	23.053.278
Depreciación acumulada	-	(1.390.349)	(696.877)	(370.538)	(1.235.692)	(44.116)	(3.737.572)
Valor en libros	<u>1.977.254</u>	<u>16.320.077</u>	<u>380.487</u>	<u>109.883</u>	<u>472.537</u>	<u>55.468</u>	<u>19.315.706</u>
<b>Movimiento 2022</b>							
Adiciones	-	-	43.486	37.387	118.925	58.027	257.825
Depreciación	-	(167.502)	(98.905)	(34.702)	(219.866)	(8.108)	(529.083)
Valor en libros al 31 diciembre del 2022	<u>1.977.254</u>	<u>16.152.575</u>	<u>325.068</u>	<u>112.568</u>	<u>371.596</u>	<u>105.387</u>	<u>19.044.448</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2022</b>							
Costo	1.977.254	17.710.426	1.120.850	517.808	1.827.154	157.611	23.311.103
Depreciación acumulada	-	(1.557.851)	(795.782)	(405.240)	(1.455.558)	(52.224)	(4.266.655)
Valor en libros	<u>1.977.254</u>	<u>16.152.575</u>	<u>325.068</u>	<u>112.568</u>	<u>371.596</u>	<u>105.387</u>	<u>19.044.448</u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

## 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2022 y 2021 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por el Fideicomiso, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

### (a) Saldos al 31 de diciembre:

Cuentas por cobrar:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mornin S.A.	Representante de marca	Comercial	<u>1.384</u>	<u>-</u>

Cuentas por pagar:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inversionistas varios (1)	Inversionistas	Dividendos	394.785	440.348
Operinter S.A. (2)	Operador hotelero	Asistencia técnica	56.411	39.486
Mornin S.A. (3)	Representante de marca	Comisiones	<u>51.457</u>	<u>34.909</u>
			<u>502.653</u>	<u>514.744</u>

(1) Corresponde a saldos por pagar de dividendos distribuidos de años anteriores a los inversionistas.

(2) Corresponde al honorario de incentivo fijo del 13% sobre la utilidad bruta operacional (G.O.P.). Ver Nota 24.

(3) Corresponde a las comisiones de franquicia (regalías) y comisiones menores según lo estipulado en el contrato del 07 de junio de 2010. Ver Nota 24.

### (b) Transacciones:

	<u>Transacción</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ingresos</u>			
Operinter S.A.	Comercial	-	-
Mornin S.A.	Comercial	<u>1.933</u>	<u>-</u>
		<u>1.933</u>	<u>-</u>
<u>Gastos</u>			
Operinter S.A. (1)	Asistencia técnica	547,839	285,935
Mornin S.A. (1)	Comisión franquicia	<u>426,135</u>	<u>285,916</u>
		<u>973,974</u>	<u>571,851</u>

(1) Ver Nota 22.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración del Fideicomiso incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los ejecutivos principales del Fideicomiso durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021:

<u>Detalle</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios administradores	<u>89.317</u>	<u>150.626</u>

#### 13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores de servicios	202.485	105.652
Proveedores de alimentos	<u>136.902</u>	<u>89.531</u>
	<u>339.387</u>	<u>195.183</u>

Ver composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Procesadora Nacional de Alimentos C.A.	23.874	16.040
Balaika S.A.	15.619	-
Vinueza Albino Stalyn Anselmo	15.546	4.278
Dresscorpec S.A.	14.588	-
Ponce Mena Maria Lourdes	13.905	-
Booking.com	13.883	20.384
Rosero Cruz Carlos Alberto	13.632	-
Proaudio Eventos S.A.	5.540	7.842
Almacenes Juan Eljuri Cia Ltda	4.708	4.201
Trading Elite S.A.	2.884	4.414
Expedia Lodging Partner Services SARL	-	12.083
Otros menores	<u>215.208</u>	<u>125.941</u>
	<u>339.387</u>	<u>195.183</u>

#### 14. PASIVO DE CONTRATO

Composición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Odoo Inc.	7.555	-
Fiallos Reyes Lorena	5.600	-
Garaicoa Saltos Tatiana	5.500	-
Duran Mackliff Jorge	5.000	-
Burgos Guerrero Keyco	4.500	-
Irina Mosquera	4.000	-
Alexandra Arellano	-	5.000
Hino de Ecuador Cía Ltda.	-	4.055
Benites Donoso Marcos Paul	-	3.500
Campoverde Reyes Karen	-	3.050
Empresa de Turismo M&Tours S.A.	-	2.500
Campos Crespo Eliot	-	2.460
Alcala Comunicaciones S. EN C.	-	2.062
Otros menores	82.367	72.622
	<u>114.522</u>	<u>95.249</u>

Corresponde a valores recibidos por clientes por concepto de reservas de eventos y habitaciones:

#### 15. CUENTAS POR PAGAR OTRAS

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contribución al patrimonio (1)	173,063	346,125
Otros menores	12,988	17,888
	<u>186,051</u>	<u>364,013</u>

(1) Corresponde al saldo de la cuenta por pagar al Servicios de Rentas Internas por contribución del patrimonio de acuerdo a Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19, cuyo valor será cancelado en los ejercicios 2022 y 2023 respectivamente.

#### 16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

##### (a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2019 al 2021 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la renta corriente	283.329	96.993
Impuesto a la renta diferido	184.556	28.585
Cargo a los resultados integrales del año	<u>467.885</u>	<u>125.578</u>

#### (c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2022 y 2021 se determinó como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	2.598.133	577.979
Menos: Participación laboral	<u>(389.720)</u>	<u>(86.697)</u>
Utilidad antes de impuestos	2.208.413	491.282
Mas:		
Gastos no deducibles (1)	93.666	391.171
Gastos incurridos para generar gastos exentos	600	600
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	31.409	23.334
Menos:		
Ingresos Exentos (2)	(209.996)	(156.158)
Reversos de provisión por jubilación patronal (3)	(106.152)	-
Amortización de pérdidas (4)	(745.546)	(129.324)
Deducciones adicionales (5)	<u>(139.080)</u>	<u>(232.932)</u>
Base imponible total	1.133.314	387.973
Tasa de Impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>283.329</u>	<u>96.993</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a la provisión por la contribución sobre el patrimonio por US\$14.764, de provisión de jubilación patronal y desahucio por US\$50.192 y por diferencias permanentes de jubilación por US\$28.710. Al 31 de diciembre del 2021 corresponde principalmente a la contribución sobre el patrimonio por US\$346.125, provisión de jubilación patronal y contribución única temporal por US\$45.047.
- (2) Corresponde a ingresos por inversiones en certificados de depósitos mayores a un año por US\$209.996 (2021: US\$156.158).
- (3) Ver Nota 18.
- (4) Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso amortizó la totalidad del saldo de la pérdida tributaria por US\$745.546 haciendo uso del beneficio tributario aplicable a entidades inscritas en el Registro Nacional de Turismo y cuentan con la respectiva

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Licencia Única Anual de funcionamiento. Al 31 de diciembre del 2021 corresponde a la amortización del 25% de la utilidad gravable del 2021 por la pérdida del 2020.

- (5) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluye principalmente a beneficio por depreciación adicional, incremento de empleo, seguro de salud y personal con discapacidad por US\$139.080 (2021: US\$232.931).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la determinación del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la renta determinado	283,329	96,993
Menos		
Retenciones en la fuente del año	(164,928)	(108,385)
Crédito tributario años anteriores	<u>(76,235)</u>	<u>(64,842)</u>
Saldo a pagar (favor)	<u><u>42,166</u></u>	<u><u>(76,234)</u></u>

#### Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2022 y 2021 se muestra a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	2.208.413	491.281
Tasa impositiva vigente	25%	25%
	552.103	122.820
Efecto fiscal de gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>(268.774)</u>	<u>(25.827)</u>
Impuesto a la renta causado	283.329	96.993
Tasa efectiva	<u><u>13%</u></u>	<u><u>20%</u></u>

#### (d) Impuesto por recuperar y pagar

<u>Impuestos por recuperar:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Crédito tributario por retención de impuesto a la renta	-	76,234
Crédito de impuesto a la renta	15,659	15,659
Retenciones de IVA	<u>-</u>	<u>558</u>
	<u><u>15,659</u></u>	<u><u>92,451</u></u>
<u>Impuestos por pagar:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la renta	42.166	-
Impuesto al valor agregado	29.047	40.008
Retenciones de Impuesto al valor agregado	26.689	19.113
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>20.314</u>	<u>22.593</u>
	<u><u>118.216</u></u>	<u><u>81.714</u></u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (e) Impuesto a la renta diferido

El movimiento del impuesto a la renta diferido activo es el siguiente:

	Pérdidas tributarias	Jubilación patronal y desahucio	Total
Impuestos diferidos:			
Al 1 de enero del 2021	218.718	59.994	278.712
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(32.331)	3.746	(28.585)
Al 31 de diciembre del 2021	186.387	63.740	250.127
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(186.387)	1.831	(184.556)
Al 31 de diciembre del 2022	-	65.571	65.571

#### (f) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre US\$3.000.000 y US\$15.000.000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2022 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

Al 31 de diciembre del 2022, de acuerdo a la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el anexo ni el informe de las operaciones con partes relacionadas.

#### (g) Otros asuntos

##### Cambios a la legislación año 2022:

Mediante Decreto Ejecutivo N.- 586 emitido por la Presidencia de la República el 31 de octubre del 2022 y publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 186 el 10 de noviembre del 2022, se emite las siguientes reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Entre las principales reformas podemos mencionar las siguientes:

- Regulaciones para empresas fantasmas y transacciones inexistentes.
- Las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio o jubilación patronal deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no. “
- Se elimina la posibilidad de solicitar la depreciación acelerada de activos, en caso de: obsolescencia, utilización intensiva, deterioro acelerado, otras razones debidamente justificadas.
- No serán deducibles las pérdidas generadas por la transferencia ocasional de inmuebles.
- Tampoco será deducible para las personas naturales y/o entidades no financieras la pérdida o descuento generado en la venta de activos financieros correspondiente a créditos comerciales o cartera que se negocien fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas.
- Se impone nuevamente límites de deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados a partes relacionadas. A partir del ejercicio fiscal 2023 el límite será del 5% de los Ingresos Gravados del ejercicio fiscal en curso.
- Impuestos Diferidos: A partir del ejercicio fiscal 2023 se podrá: i) reconocer un impuesto diferido por el exceso en los límites de deducción de los deterioros de cartera (provisión de cuentas incobrables) en entidades no financieras; y, ii) reconocer un impuesto diferido sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipos y los límites fiscales fijados para la depreciación.
- Para los documentos que soporten operaciones por las cuales la norma tributaria permita la amortización o depreciación, el plazo de conservación de los documentos se contará a partir del periodo fiscal en el cual finalizó el uso de la deducibilidad del gasto. El plazo de conservación será de 7(siete) años.
- La tarifa de impuesto a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas se aplicará, la reducción de los 3 puntos porcentuales (%) del I.R. Las sociedades que se acojan a esta reducción y no les sea posible mantener un centro de costos, aplicarán el siguiente procedimiento: i) calcular el porcentaje atribuible a la nueva inversión sobre el total de activos no corrientes, ii) calcular el monto de la base imponible equivalente a la nueva inversión, iii) determinar el Impuesto a la Renta atribuible a la nueva inversión, iv) determinar el Impuesto a la Renta no atribuible a la nueva inversión, v) Determinar el Impuesto a la Renta total..
- La tarifa de impuestos a la renta para la suscripción de contratos de inversión se aplicará, la reducción de los 5 puntos porcentuales (%) del I.R. La reducción de todos los beneficios tributarios acumulados durante el periodo de la inversión, no excederá

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

en ningún caso el monto de la inversión o el plazo del beneficio estipulado en el contrato de inversión y/o su adeuda, lo que suceda primero.

- En las transferencias a crédito con plazo superior a un mes, efectuadas por micro, pequeñas y medianas empresas, el plazo para el pago del IVA será de hasta 3 meses desde la fecha de emisión de la factura.
- Devolución del IVA a exportadores de servicios: Se entiende cumplido este requisito, aun cuando los ingresos percibidos por los exportadores de servicios provengan de cuentas de bancos locales, en la medida en que dichos pagos se realicen por cuenta del no residente"
- En cuanto a los Impuesto a los Consumos Especiales se eliminan ciertos párrafos relacionados a las cervezas y se añaden ciertos conceptos para perfumes y aguas de tocador.
- Para el caso de empresas del sector petrolero en cuanto a los costos y gastos de operación de producción, mismos que corresponde al contribuyente asociar a los ingresos.
- En cuanto al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios, sobre la emisión de las Liquidación de Compras de bienes y prestación de servicios a personas naturales no obligadas a llevar contabilidad que no se encuentren inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) o mantengan su RUC en estado Suspendido. Las liquidaciones de compra emitidas a contribuyentes con RUC en estado ACTIVO, no servirán para sustentar crédito tributario de IVA, ni costos y/o gastos deducibles para efectos de impuesto a la renta.

En el Segundo Suplemento N° 216 del Registro Oficial del 23 de diciembre del 2022, se publica la CIRCULAR NRO. NAC-DGECCGC22-00000009 por parte del Servicio de Rentas Internas, sobre la prelación de créditos tributarios aplicable al Impuesto a la Renta.

Por su parte en el Segundo Suplemento N° 219 del Registro Oficial del 29 de diciembre del 2022, se publicaron varias resoluciones por parte del Servicio de Rentas Internas, las que incorporan principalmente lo siguiente:

- Resolución NAC-DGERCGC22-00000056 en la que adapta la normativa relacionada a la aplicación automática de convenios para evitar la doble imposición por la eliminación del cuarto inciso del artículo 48 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- Resolución NAC-DGERCGC22-00000058, la cual actualiza para el año 2023, los rangos de las tablas establecidas para liquidar el impuesto a la renta de personas naturales, sucesiones indivisas y sobre herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio, a título gratuito, de bienes y derechos,.
- Resoluciones NAC-DGERCGC22-00000060 y 061, establecen el cupo anual de exención del Impuesto a los Consumos Especiales, aplicable para el período fiscal

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

2023, para bebidas alcohólicas, incluida la cerveza; y, se establece los precios referenciales para el cálculo de la base imponible del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de perfumes y aguas de tocador, comercializados a través de venta directa, para el período fiscal 2023.

- NAC-DGERCGC22-00000062, resuelve ajustar el valor de precio de venta del fabricante y ex aduana para la aplicación de la tarifa Ad Valorem del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) en bebidas alcohólicas, incluida la cerveza, aplicable para el período fiscal 2023.

#### **Cambios a la legislación año 2021:**

“Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19 (LODESF)”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publica el referido cuerpo normativo que contiene reformas.

Adicionalmente en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 608 del 30 de diciembre del 2021, se promulga, vía Decreto Ejecutivo N°304, el “Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal (RLODESF)”

Entre las principales reformas introducidas podemos mencionar las siguientes:

- i) Contribución Temporal Patrimonial años 2022 y 2023: Se aplica una tarifa entre el 0% y el 2% para personas naturales al 1 de enero de 2021, con patrimonio individual igual o mayor a US\$1.000.000; o, cuando exista sociedad conyugal, un patrimonio igual o mayor a US\$2.000.000. Para sociedades, aplica una tarifa del 0,8% sobre el exceso del patrimonio neto igual o mayor a US\$5.000.000, al 31 de diciembre de 2020.
- ii) Régimen impositivo voluntario, único y temporal para la regularización de activos en el exterior, se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%.
- iii) Reformas en materia de Impuesto a la Renta
  - En personas naturales: derecho una rebaja del Impuesto al Renta causado, calculada en función de sus gastos personales. Esta rebaja tiene en un límite del 10% si excede y del 20% cuando la renta bruta anual no excede el valor de 2,13 fracciones básicas desgravadas (US\$ 24.090,30 para el ejercicio 2022). Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales y las deducciones de personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100.000.
  - Se modifican las condiciones y plazos para acceder a la exención de ingresos por rendimientos generados por depósitos e inversiones de renta fija y se amplía esta exención a los rendimientos que se obtenga de fondos de inversión.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Se establecen nuevas condiciones para la exoneración de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas. El monto de exoneración pasaría de 2 a 50 Fracciones Básicas Desgravadas (monto transferido inferior al 25% del capital suscrito). El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.
  - Se permite la deducción adicional del 100% por el gasto de depreciación/amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable.
  - Se elimina la deducción del 150% por incremento neto de empleo y remuneraciones de adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
  - Se incrementa a 150% la deducción adicional de valores destinados a publicidad, promoción y patrocinio a favor de deportistas y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
  - Se permite la deducción adicional del 150% por los gastos por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato, al igual que para gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales,
  - Se permite la deducción adicional del 100% sobre los gastos relacionados con las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental.
  - Se elimina la norma que establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría con relacionadas.
  - Se elimina la norma que disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta y se elimina el registro de impuestos diferidos por este concepto.
- iv) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)
- Se modifica la exención en la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que el inmueble sea un terreno o uno destinado a vivienda y se incluye los bienes accesorios. También las realizadas por personas naturales y sociedades en la primera transferencia de dominio del respectivo inmueble, hasta 5 años después de la promulgación de la Ley
  - Se eliminan las exoneraciones de pago de impuesto a la renta de 5 y 10 años para i) Inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1); ii) Inversiones nuevas y productivas en los

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2); iii) Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3); iv) Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4); v) Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6), vi) Administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico, exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7); vii) Los ingresos obtenidos por actividades exclusivas de investigación científica y que reinviertan al menos el 10% de sus utilidades en el país (Art. 9 # 21); viii) Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana (Art. 9n.-22); y, ix) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.

- Se elimina el incentivo por reinversión de utilidades.
  - Se establece la reducción de tres puntos porcentuales (3%) de la tarifa del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones, aplicable hasta por 15 años.
  - Se establece la reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.
  - Se establece una tarifa única del 10% como Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones provenientes de sociedades domiciliadas en Ecuador.
- v) Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, donde se eliminaron incentivos para la atracción de inversiones privadas, relacionadas con la exoneración del impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas.
- vi) Otras reformas:
- El 29 de diciembre del 2021 el Servicio de Rentas Internas Resolución emite la resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000060, con el fin de establecer las normas para la aplicación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE). El régimen impositivo simplificado (RISE) y el régimen impositivo para microempresas fueron derogados, tras la creación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

Los sujetos pasivos a quien aplica son: personas naturales y jurídicas, los mismos que están categorizadas así: i) emprendedores, aquellos que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$300.000; y, ii) negocios populares, aquellas personas naturales que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$20.000.

No están sujetas a este régimen algunas actividades referidas en la mencionada resolución.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Se les aplicará la retención en la fuente del 1%, por concepto de bienes y servicios de las actividades económicas sujetas a este régimen.

- Devolución de IVA a Exportadores: Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva.
- El 22 de diciembre del 2022, mediante Decreto Ejecutivo No. 298, se dispuso la reducción progresiva del ISD en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.
- Se eliminan como operaciones alcanzadas con ICE, entre otros, a las siguientes:
  - i) Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales o sociedades; ii) Producción o importación de videojuegos, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico a gas; y, vehículos motorizados híbridos.

#### vii) Fiscalidad Internacional

- Se eliminan montos máximos y otros requisitos para la aplicación automática de beneficios establecidos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscritos por el Ecuador.

### Decretos ejecutivos año 2023

Mediante Decretos Ejecutivos No. 643, 644 y 645 del 10 de enero del 2023, se dispone lo siguiente:

- Reducción progresiva de la tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), conforme a los siguientes parámetros: a partir del 01 de febrero del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.75%.; a partir del 01 de julio del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.50%; y, a partir del 31 de diciembre del 2023, la tarifa se reducirá en 1.50%, es decir hasta el 2%.
- Reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 8% en los servicios definidos como actividades turísticas en fechas específicas.
- Reducción de las tarifas del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

## 17. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2022</u>				
Beneficios a empleados - corrientes (1)	332,432	389,720	(75,518)	646,634
Beneficios a empleados - no corrientes (2)				
Jubilación patronal	221,352	78,270	(177,119)	122,503
Desahucio	76,176	20,675	(39,528)	57,323
	<u>297,528</u>			<u>179,826</u>
<u>Año 2021</u>				
Beneficios a empleados - corrientes (1)	114,553	2,305,443	(2,087,564)	332,432
Beneficios a empleados - no corrientes (2)				
Jubilación patronal	130,104	106,635	(15,387)	221,352
Desahucio	43,184	73,622	(40,630)	76,176
	<u>173,288</u>			<u>297,528</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 se compone principalmente por la participación de trabajadores del período por US\$389.720 y salarios por pagar por US\$20.921. Al 31 diciembre del 2021 por la participación de trabajadores del período por US\$86.697 y finiquito por pagar por US\$51.762.

(2) Ver Nota 18.

**18. PASIVO NO CORRIENTE – JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO**

Un resumen del pasivo no corriente es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Jubilación patronal	122.503	221.352
Bonificación por desahucio	57.323	76.176
	<u>179.826</u>	<u>297.528</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios al Fideicomiso.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tasa de descuento	5,71%	3,07%
Tasa de incremento salarial	6,50%	3,00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	25,76%	18,21%
Vida laboral promedio remanente	7,81	7,85

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	297.528	173.288
Costo laboral por servicios actuales	72.008	34.920
Costo financiero	9.134	5.424
Pérdida (ganancia) actuarial (2)	(81.529)	138.324
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(106.152)	(15.387)
Beneficios pagados	<u>(11.163)</u>	<u>(39.041)</u>
Saldo final	<u>179.826</u>	<u>297.528</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 el Fideicomiso registró el efecto contra otros resultados integrales.

## 19. APOORTE FIDUCIARIO

Los aportes fiduciarios, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

El aporte fiduciario al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está conformado como sigue:

<u>Nombre</u>	<u>Aporte</u>	<u>%</u>
Aporte constituyente	276.529	1%
Aporte inversionistas	<u>24.000.000</u>	<u>99%</u>
	<u>24.276.529</u>	<u>100%</u>

## 20. RESULTADOS ACUMULADOS

### Resultados acumulados de aplicación inicial "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 solo podrán ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación del Directorio y posterior conocimiento de la Asamblea de Inversionista y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

#### 21. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos procedentes de contratos con clientes, se formaban de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Habitaciones	5.437.066	3.617.512
Alimentos y bebidas	3.091.531	1.845.235
Otros	311.900	523.819
	<u>8.840.497</u>	<u>5.986.566</u>

#### 22. COSTOS Y GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA

Composición:

<u>2022</u>	<u>Costos de Servicios</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios sociales	1.159.165	592.742	-	1.751.907
Consumo de inventarios	1.178.185	-	-	1.178.185
Gasto de operador - Asistencia técnica (3)	-	547.839	-	547.839
Depreciación (1)	-	529.083	-	529.083
Comisión franquicia (3)	-	-	426.135	426.135
Servicios básicos	-	306.652	18.188	324.840
Participación de trabajadores	-	389.720	-	389.720
Gasto de viaje y portales	-	7.299	246.933	254.232
Mantenimiento	-	246.830	-	246.830
Asistencia técnica y acueducto	-	244.604	-	244.604
Seguros	-	125.076	-	125.076
Arriendo	-	-	103.196	103.196
Impuestos	-	126.873	-	126.873
Honorarios profesionales	-	64.330	23.028	87.358
Otros gastos propietarios	-	78.357	-	78.357
Publicidad	-	-	25.793	25.793
Otros menores	-	223.422	237.722	461.144
	<u>2.337.350</u>	<u>3.482.827</u>	<u>1.080.995</u>	<u>6.901.172</u>

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2021</u>	<u>Costos de Servicios</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios sociales	885.202	599.145	-	1.484.347
Consumo de inventarios	928.100	-	-	928.100
Depreciación (1)	-	525.675	-	525.675
Contribución de patrimonio (2)	-	346.125	-	346.125
Servicios básicos	-	279.773	15.730	295.503
Gasto de operador - Asistencia técnica (3)	-	285.935	-	285.935
Comisión franquicia (3)	-	-	285.916	285.916
Mantenimiento	-	217.478	-	217.478
Asistencia técnica y acueducto	-	171.600	-	171.600
Gasto de viaje y portales	-	2.884	150.287	153.171
Otros gastos propietarios	-	115.584	-	115.584
Seguros	-	110.597	-	110.597
Honorarios profesionales	-	66.164	23.346	89.510
Participación de trabajadores	-	86.697	-	86.697
Arriendo	-	-	81.966	81.966
Publicidad	-	-	79.477	79.477
Impuestos	-	64.322	-	64.322
Otros menores	-	135.409	136.827	272.236
	<u>1.813.302</u>	<u>3.007.388</u>	<u>773.549</u>	<u>5.594.239</u>

(1) Ver Nota 11.

(2) Ver Nota 15.

(3) Ver Nota 24.

### 23. OTROS INGRESOS, NETOS

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses financieros (1)	232.830	165.219
Reintegro de gastos	128.886	69.092
Otros menores	<u>117.852</u>	<u>20.282</u>
	<u>479.568</u>	<u>254.593</u>

(1) Corresponde a intereses ganados de inversiones mantenidas al vencimiento por depósitos a plazo en el Banco Pichincha C.A. y Banco Pacífico S.A.

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 24. CONTRATOS

### 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, esto es que entró en vigencia a partir de Julio 2013, pudiendo prorrogarse a su vencimiento por un periodo de 5 años, previo acuerdo de las partes, únicamente con el pronunciamiento de la Asamblea de Inversionistas.

Con fecha 28 de abril del 2020 se realiza una reforma parcial al contrato, en el que se establece que el operador hotelero Operinter S.A. recibirá un honorario fijo de acuerdo a los siguientes porcentajes:

% GOP	Honorario de incentivo % sobre GOP
Menor o igual al 10%	0%
Mayor al 10%	13%

En el 2022 se reconoció con cargo a resultados por US\$547.839 (2021: US\$285.935).

### 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 mediante contrato suscrito con fecha 30 de Abril del 2013.

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 6.5% de los ingresos brutos de las habitaciones del hotel, más otros fees que se detallan en el Anexo A del contrato con Mornin. Cabe indicar que este contrato expira en la misma fecha que expire el contrato de operación hotelera. En el 2022 se reconoció con cargo a resultados por US\$426.135 (2021: US\$285.916).

## 25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.