

Guayaquil, 29 de enero del 2019

Ingeniero

Andrés Casal

PRNOBIS S.A.

Ciudad.-

De nuestras consideraciones,

Con base en lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores en su Artículo 128, en el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios en su capítulo III, y en lo dispuesto en el Contrato de Constitución del **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**, Fiducia S.A. ha procedido a elaborar la **RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS** del Fideicomiso con corte al 31 DE DICIEMBRE 2018.

En virtud de lo anotado en el párrafo anterior, sírvase encontrar adjunto a la presente, la Rendición ANUAL de Cuentas del Fideicomiso antes mencionado.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Atentamente,

Ing. Marta Benavides Córdova

Apoderada Especial

P/FIDUCIA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

MERCANTILES

RECIBIDO
Hector Ortega
RECEPCIÓN
PRNOBIS
EJMS: 31/2019

▼ **Quito - Matriz:**
(593 2) 29 47 100
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**
(593 2) 32 30 102
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**
(593 4) 37 22 400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**
09 99 01 90 94
Inés Salcedo y Federico Proano,
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2

▼ www.fiducia.com.ec

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

RENDICION ANUAL DE CUENTAS Al 31 de Diciembre del 2018

1. Información General del Negocio Fiduciario

- 📁 **Tipo de Fideicomiso y No. de RUC.**
 - Fideicomiso de Titularización de un Proyecto Inmobiliario Generador de Flujos futuros.
 - El No. de RUC del FIDEICOMISO es 0992646411001
- 📁 **Fecha de Constitución y reformas**
 - El Fideicomiso Mercantil fue constituido el 11 de Diciembre del 2009, ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez Ayala, (en adelante el FIDEICOMISO).
- 📁 **Originador**
 - La compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (en adelante simplemente PRONOBIS u ORIGINADOR), sociedad debidamente existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador.
- 📁 **Beneficiarios**
 - Son los INVERSIONISTAS durante la FASE III que empezó el 1 de Julio del 2013, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.
- 📁 **Otros Participantes**
 - **Calificadora de Riesgos y Auditoría Externa:** En ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS celebrada el 20 de Abril del 2018, se designaron a nuevas compañías por cuanto así lo exige la ley, ya que solo pueden prestar sus servicios por 3 años consecutivos. Por lo antes mencionado tenemos las siguientes designaciones:
 - **Calificadora de Riesgo:** Compañía CLASSRATING S.A. desde el 2019 al 2021.
 - **Auditoría Externa:** Compañía Price Waterhouse Cooper PWC desde 2018 al 2020.
 - **Operador Hotelero:** Operadora Internacional OPERINTER, cuyo contrato se firmó el 4 de Octubre del 2010, y cuyo plazo de duración es de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de la Operación del Hotel, esto es hasta Julio del 2023.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Periodo de la Rendición de Cuentas

- El presente informe describe las actividades desarrolladas durante el año **2018**.

2. Base Legal para la elaboración del presente informe

La presente RENDICION DE CUENTAS ha sido elaborada en base a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

3. Finalidad del FIDEICOMISO

El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del FIDEICOMISO Tiene por objeto: a) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe: (a.1) Los PARQUEOS y el LOCAL, para que sean vendidos conforme consta estipulado en este instrumento, y los FLUJOS PARQUEOS y FLUJOS LOCAL que se generen sean destinados, conjuntamente con el producto de colocación de los VALORES, al desarrollo y ejecución del PROYECTO y cumplimiento del objeto e instrucciones irrevocables del FIDEICOMISO; y, (a.2) El HOTEL, el cual será operado y administrado a través del OPERADOR y cuyos FLUJOS DE OPERACION, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del HOTEL, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES, salvo decisión en contrario del DIRECTORIO, y de acuerdo a lo estipulado en este instrumento; o, b) Que de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos y al ORIGINADOR cualquier remanente que exista en el patrimonio autónomo una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO.

4. Descripción de las actividades realizadas en el periodo de rendición.

Con corte al 31 de diciembre de 2018, se informa la situación de la titularización:

- ✓ Desde la Fase III el Directorio ha sesionado mensualmente y se han concretado las siguientes actividades y/o aprobaciones:

Revisión de los Resultados Mensuales de la Operación

Aprobación del Presupuesto de Operación y el Plan Estratégico del HOTEL.

Aprobaciones concernientes a la Actividad Hotelera.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

- Finalmente informamos que durante el periodo de la presente rendición se han ejecutado las siguientes actividades generales del FIDEICOMISO:
 - ✓ Coordinación con el Operador Hotelero para la preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías, Valores & Seguros.
 - ✓ Emisión y entrega de Constancias Documentarias a los Inversionistas que lo solicitan por escrito.
 - ✓ Coordinación de entrega de documentos a los entes de control por las revisiones regulares, esto es Superintendencia de Compañías.
 - ✓ Coordinación y envío de información para la respectiva actualización de la Calificación de Riesgo y Auditores Externos.

5. Estado actualizado de la situación jurídica de los bienes Fideicomitidos

5.1. Situación actual del Patrimonio Autónomo

El PATRIMONIO AUTÓNOMO del FIDEICOMISO se encuentra integrado por los recursos en efectivo aportados por el ORIGINADOR y por los recursos en efectivos aportados por los INVERSIONISTAS; dichos recursos de acuerdo con las instrucciones fiduciarias establecidas en el FIDEICOMISO han sido destinadas al desarrollo del PROYECTO.

Al 31 de diciembre del 2018 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$24,276,529.35. El FIDEICOMISO y sus activos no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones del ORIGINADOR, de la FIDUCIARIA, de los FIDEICOMISARIOS, del GERENTE DE PROYECTO, del OPERADOR o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones señalados en el presente instrumento.

Mediante decreto ejecutivo No. 732 publicado en Registro Oficial 434 de 26 de abril del 2011 se reformó el Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando la alternabilidad que existía respecto de la declaración y el pago del impuesto a la renta. En virtud de la referida reforma, los Fideicomisos Mercantiles que efectúen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda. Siendo así, a partir del año 2012 el presente Fideicomiso Mercantil tuvo la obligación de tributar previo a distribuir los resultados anuales a sus BENEFICIARIOS.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Adicionalmente, bajo los preceptos tributarios actuales en el evento de que los Fideicomisos tengan excedentes de liquidez y sea de interés de sus BENEFICIARIOS distribuirlos, estos deben ser considerado como "Entrega de un anticipo de Utilidades" descontándose la respectiva retención en la fuente, siempre y cuando la distribución se realice de forma previa a la terminación del año fiscal correspondiente.

Estos cambios en el ámbito tributario han incidido y deben ser considerados con relación a lo descrito en el Prospecto de Oferta Pública.

Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia estará integrado conforme a lo señalado en el contrato de constitución del Fideicomiso, por el Presidente, el Primer Vicepresidente y el Segundo Vicepresidente del Directorio, a continuación se presentan los nombres de sus integrantes:

Nombre del Director	Designación
Cía. PRONOBIS S.A. a través del Ing. Andrés Casal	Presidente del Directorio
Sr. Marco Hidalgo Londoño	Primer Vice-Presidente del Directorio
Sr. Joseph Garzosi Buchdid	Segundo Vice-Presidente del Directorio

5.2. Calificación de Riesgos Semestral

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO; el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada. Al corte del 31 de JUNIO DEL 2018, la calificación obtenida por PCR PACIFIC CREDIT RATING S.A. es de AAA -, la cual está vigente hasta DICIEMBRE 2018.

6. Estados Financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.

Se adjunta a la presente RENDICION DE CUENTAS el Estado Financiero **PRELIMINAR** del FIDEICOMISO con corte a Diciembre 31 del 2018, el mismo que está en proceso de revisión de parte de los auditores de PRICE WATERHOUSE COOPER.

7. Informe de auditoría externa

El Informe de Auditoría Externa del año 2017 que gestionó GRANT THORTON está disponible para los inversionistas en la página web de FIDUCIA: www.fiducia.com.ec. El Informe de AUDITORÍA EXTERNA con corte a DICIEMBRE 2018 está en proceso de revisión.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

8. Información Adicional.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores se informa que al 31 de Diciembre del 2018 se encuentra operativa la FASE III, habiéndose cumplido al 100% con la etapa de construcción del Proyecto que inició en Octubre 2010 y finalizó en Junio del 2013, por cuanto a partir del 1 de Julio del 2013 arrancó la FASE III, fecha en la cual no se registró ningún cambio en el proyecto y/o especificaciones o reajustes en el Presupuesto.

9. Hitos Relevantes durante el Ejercicio Económico 2018.

A continuación, se recogen los hitos más importantes revisados en las sesiones de Directorio del Fideicomiso, llevados a cabo durante el año 2018:

- En el mes de ENERO de 2018 se aprobó el PLAN DE MERCADEO para el año 2018.
- Con fecha 20 de ABRIL 2018 se celebró ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS en la cual entre los puntos más importantes fue la designación de nueva Calificadora de Riesgo, Compañía CLASSRATING S.A., así como Auditora Externa cuya designación recayó en PRICE WATERHOUSE COOPER. Asimismo, se aprobó la distribución de utilidades del año 2017, cuyo rendimiento sobre la inversión fue del 4,63%, que sumado al bono que se otorgó mediante un Certificado de Consumo, por un valor de \$25 dólares por VTP, produce un rendimiento total del 5,13% por el año 2017.
- En Directorio de Mayo de 2018 los miembros del Directorio instruyen que se coordine una publicación en Prensa informando sobre la distribución de utilidades aprobadas en Asamblea de Abril 2018.
- En el Directorio de Junio de 2018 el Operador presenta un Plan de Inversión Preliminar para la revisión de los miembros del Directorio.
- En Directorio de Julio de 2018 se aprobó el Plan de Inversión parcialmente, determinado como prioridad 1 y 2 trabajos que ascendían a \$94mil, dejando como prioridad 3 trabajos por \$73mil.
- En Directorio de Agosto de 2018 la Fiduciaria informó sobre: **1)** Obtención de Calificación de RIESGO con fecha de corte de información al 30 de Junio del 2018, la misma que se mantiene en AAA- emitida por la compañía PACIFIC CREDIT RATING (PCR). **2)** Recepción de contrato de auditoría de parte de la compañía PRICE WATERHOUSE COOPERS (PWC) para el ejercicio económico 2018. **3)** Publicación en la página web de FIDUCIA del Informe Semestral a los Inversionistas con corte al 30 de Junio del 2018. **4)** Actualización del Informe semestral de las Bolsas de Valores tanto de Guayaquil y Quito.
- En Directorio de Septiembre 2018 los miembros del Directorio ratificaron lo aprobado en Asamblea de Inversionistas de Abril 2018, esto es que PRICE WATERHOUSE COOPER es la compañía designada para ejecutar la Auditoría Externa del ejercicio económico

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

2018 y se aprueben sus honorarios y demás términos de su propuesta de honorarios.

- Durante la sesión de SEPTIEMBRE de 2018 el Operador informó que el Hotel Wyndham fue nominado y premiado por World Travel Awards (WTA) en la categoría Hotel Líder de Ciudad - América del Sur.
- En el mes de Diciembre de 2018 se aprobó el Presupuesto de Operación para el año 2018.

Nota importante: En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición de Cuentas o a los documentos adjuntos a la presente; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles a la atención de la Ing. Marta Benavides Córdova. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 15 días calendarios contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada.

Por otro lado, nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web www.fiducia.com.ec (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico fiducia@fiducia.com.ec. De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**



.....
Ing. Marta Benavides C.

Apoderada Especial

**FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS
MERCANTILES**

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Cuenta	Descripcion	Niveles	VALOR USD	CTAS FIDUCIARIA
1	ACTIVO	NIVEL 1	26,779,459.46	1
11	DISPONIBLE	NIVEL 2	295,006.76	1.0.
1105	CAJA	NIVEL 3	31,979.58	1.0.01.
110505	CAJA GENERAL	NIVEL 5	25,279.58	
110510	CAJAS MENORES	NIVEL 5	6,700.00	
1110	BANCOS	NIVEL 3	263,027.18	1.0.03.
111010	BANCOS MONEDA NACIONAL	NIVEL 5	263,027.18	
1115	REMESAS EN TRANSITO	NIVEL 3		
111505	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 5		
12	INVERSIONES	NIVEL 2	4,111,742.35	
1225	CERTIFICADOS	NIVEL 3	4,111,742.35	
122505	CERTIFICADOS DEPOSITO A PLAZO	NIVEL 3	4,000,000.00	
122510	INTERESES CDP	NIVEL 3	111,742.35	
13	DEUDORES	NIVEL 2	848,884.24	1.2.
1305	CLIENTES	NIVEL 3	597,356.30	1.2.01.
130505	CLIENTES NACIONALES	NIVEL 5	597,356.30	
13050501	CUENTA HUESPED	NIVEL 7	132,406.06	
13050502	TRASPASOS PARTICULARES	NIVEL 7	337,701.34	
13050503	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 7	127,248.90	
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	NIVEL 3	10,677.69	1.2.02.
133005	A PROVEEDORES	NIVEL 5	10,677.69	
1345	INTERESES POR COBRAR	NIVEL 3	-	
134510	INTERESES	NIVEL 5	-	
1335	ANTICIPOS FASE II	NIVEL 3	-	1.2.0.2
1350	IMPUESTOS DIFERIDOS	NIVEL 3	5,665.10	
135005	IMPUESTO AL ARENTA DIFERIDO	NIVEL 5	5,665.10	
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS	NIVEL 3	218,056.72	1.2.0.7
135515	RETENCIONES EN LA FUENTE	NIVEL 5	218,054.15	
135517	IVA RETENIDO	NIVEL 5	2.57	
135520	CREDITO TRIBUTARIO	NIVEL 5	-	
1360	RECLAMACIONES	NIVEL 3	-	
1380	DEUDORES VARIOS	NIVEL 3	17,128.43	1.2.07.
138020	CUENTA POR COBRAR TERCERO	NIVEL 5	8,981.93	
13802001	CUENTA POR COBRAR EMPLEAD	NIVEL 7	8,981.93	
138095	OTROS	NIVEL 5	8,146.50	
13809501	OTROS	NIVEL 7	8,146.50	
1399	PROVISIONES	NIVEL 5	-	
139905	PROVISION POR DETERIORO	NIVEL 7	-	
14	INVENTARIOS	NIVEL 2	144,025.27	1.4.
1405	MATERIAS PRIMAS	NIVEL 3	142,489.25	1.4.05.
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	NIVEL 3	1,536.02	1.4.05.
15	PROPIEDAD.PLANTA Y EQUIPO	NIVEL 2	20,352,073.49	1.7.
1504	TERRENOS	NIVEL 3	3,732,534.59	1.7.02.
150405	URBANOS	NIVEL 5	1,977,254.09	
150410	PARQUEOS	NIVEL 5	1,755,280.50	
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	NIVEL 3	15,754,586.70	1.7.02.02
151605	EDIFICIOS	NIVEL 5	15,500,171.74	
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 3	687,498.91	17.02.03
152005	MAQUINARIA	NIVEL 5	687,498.91	
1524	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 3	963,435.57	1.7.02.04
152405	MUEBLES Y ENSERES	NIVEL 5	963,435.57	
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 3	393,989.29	1.7.02.05
152810	EQUIPO DE TELECOMUNICACION	NIVEL 5	236,185.14	
152830	EQUIPOS DE COMPUTACION	NIVEL 5	157,804.15	
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	NIVEL 3	981,716.00	1.7.02.06
153605	DE HABITACIONES(EQ-HOTEL	NIVEL 5	7,746.59	
153695	OTROS (RECREACION)	NIVEL 5	53,482.16	
153699	EQUIPOS HOTELEROS FASE II	NIVEL 5	920,487.25	
1540	EQUIPOS DE TRANSPORTE	NIVEL 3	99,583.98	
1540	VEHICULO	NIVEL 5	99,583.98	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	NIVEL 3	(2,261,271.55)	1.7.03
159205	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	(827,625.40)	
159210	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	(200,551.59)	
159215	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	(411,795.90)	
159220	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	(268,290.78)	
159230	EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	(451,325.14)	
159235	FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	NIVEL 5	(25,291.17)	
159245	OTROS	NIVEL 5	(76,391.57)	
16	INTANGIBLES	NIVEL 2	6,127.29	
1625	DERECHOS Y GARANTIAS	NIVEL 3	5,252.58	
162505	GARANTIAS	NIVEL 5	5,252.58	
1635	LICENCIAS	NIVEL 3	22,632.76	
163501	LICENCIAS	NIVEL 5	20,936.90	

17 DIFERIDOS	NIVEL 2	0.05	1.8.
1705 GASTOS PAGADOS POR ANTICI	NIVEL 3	0.05	1.8.01.
1710 CARGOS DIFERIDOS	NIVEL 5	-	
18 OTROS ACTIVOS	NIVEL 2	21,600.00	
1805 OTROS ACTIVOS	NIVEL 4	21,600.00	
180510 OBRAS DE ARTE	NIVEL 5	21,600.00	
2.			
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS	NIVEL 2	(336,407.09)	
2105 BANCOS NACIONALES	NIVEL 3	(336,407.09)	
210505 SOBREGIRO	NIVEL 5	(336,407.09)	
22 PROVEEDORES	NIVEL 2	(124,163.01)	2.1.
2205 NACIONALES	NIVEL 3	(124,163.01)	
220501 MERCANCIAS	NIVEL 5	(124,163.01)	
23 CUENTAS POR PAGAR	NIVEL 2	(606,674.16)	2.1.02.
2335 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	NIVEL 3	(556,504.60)	
233595 OTROS	NIVEL 5	(55,371.43)	
2345 CUENTAS POR PAGAR FASE II	NIVEL 3	(742.35)	
234510 PROVEEDORES FASE II	NIVEL 5	(742.35)	
2360 DIVIDENDOS/PARTICIP X PAGAR	NIVEL 3	820.54	
236005 DIVIDENDOS	NIVEL 5	820.54	
2370 APORTES DE NOMINA	NIVEL 3	(42,516.14)	
237095 IMPTO RENTA X PAGAR NOMIN	NIVEL 5	(42,516.14)	
2380 ACREEDORES VARIOS	NIVEL 3	(1,731.61)	
238020 REINTEGROS POR PAGAR	NIVEL 5	(1,731.61)	
24 IMPUESTOS, GRAVAMENOS Y TA	NIVEL 2	(84,676.39)	2.1.0.2
2495 OTROS	NIVEL 3	(84,676.39)	
249505 IMPUESTOS POR PAGAR SRI	NIVEL 5	(84,676.39)	
25 OBLIGACIONES LABORALES	NIVEL 2	(92,893.84)	2.1.0.2
2505 SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 3	(92,893.84)	
250501 SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 5	(150.00)	
250503 PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	(41.04)	
250504 10% POR PAGAR EMPLEADOS	NIVEL 5	(92,702.80)	
26 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	NIVEL 2	(198,339.28)	2.1.03
2605 PARA COSTOS Y GASTOS	NIVEL 3	(72,170.41)	
260595 PROVISION PROVEEDORES GEN	NIVEL 5	(72,170.41)	
2610 PARA OBLIGACIONES LABORAL	NIVEL 3	(126,168.87)	
261005 DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	(9,677.66)	
261010 DECIMO CUATRO SUELDO	NIVEL 5	(57,577.96)	
261015 VACACIONES	NIVEL 5	(55,512.82)	
2695 OTRAS PROVISIONES	NIVEL 3	-	
28 OTROS PASIVOS	NIVEL 2	(354,857.74)	2.2.
2805 ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	NIVEL 3	(156,783.86)	
280505 DE CLIENTES	NIVEL 5	(156,783.86)	
28050502 DE HABITACIONES	NIVEL 7	(128,371.90)	
28050503 OTROS DEPOSITOS	NIVEL 7	(20,408.00)	
28050504 EN BANCOS	NIVEL 7	(8,003.96)	
2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA T	NIVEL 3	(9,407.50)	
281505 INGRESOS RECIBIDOS DE TER	NIVEL 5	(20.00)	
281506 IMPTO TASA TURISMO	NIVEL 5	(9,387.50)	
2820 PROVISION JUBILACION Y DESAHUCIO	NIVEL 3	(188,666.38)	
3.			
31 PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	NIVEL 2	(24,276,529.35)	3.
3115 APORTE CONSTITUYENTE	NIVEL 3	(24,276,529.35)	3.1.0.4
311503 APORTE-PRONOBIS	NIVEL 5	(276,529.35)	
311504 APORTE INVERSIONISTS-CREDITO	NIVEL 5	(23,925,000.00)	
311505 APORTE INVERSIONISTS-CONTADO	NIVEL 5	(75,000.00)	
34 UTILIZACION DEL PATRIMONIO	NIVEL 2	24,193.90	3.1.0.4
3405 UTILIZACION DEL PATRIMONIO	NIVEL 3	24,193.90	
340510 TITULOS INVERSIONISTAS A CREDITO	NIVEL 5	24,193.90	
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	NIVEL 2	(2,158,356.73)	
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	NIVEL 3	(2,158,356.73)	
361020 UTILIDAD EJERCICIO 2018	NIVEL 5	(2,158,356.73)	
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	NIVEL 2	2,423,244.24	
3704 APLICACION NIIF POR PRIMERA VEZ	NIVEL 2	1,168,333.20	
3705 UTILIDAD(PERDIDAS) ANOS ANTERIORES		19,814.03	
3710 PERDIDAS UTILIDAD ACUMULADAS	NIVEL 3	1,235,097.01	
ACTIVO		25,779,459.45	
PASIVO		(1,792,011.51)	
PATRIMONIO		(23,987,447.94)	
DIFERENCIA		-	

Mónica Méndez M.
Contadora General

Santiago Galárraga C.
Gerente General

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Cuenta	Descripción	Niveles	VALOR USD	CTAS NIIF FIDUCIARIA
41	OPERACIONALES	NIVEL 2	(9,775,304.69)	4.7.
4140	HOTELES Y RESTAURANTE	NIVEL 3	(9,775,304.69)	4.7.01
414005	HOTELERIA	NIVEL 5	(9,525,931.75)	
41400501	ALOJAMIENTO	NIVEL 7	(5,505,346.15)	
41400502	ALIMENTOS	NIVEL 7	(3,207,895.99)	
41400503	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	(578,166.97)	
41400505	SEGURO HOTELERO	NIVEL 7	(234,522.64)	
414095	ACTIVIDADES CONEXAS	NIVEL 5	(249,372.94)	
41409505	LAVANDERÍA	NIVEL 7	(42,776.82)	
41409507	OTROS INGRESOS A Y B	NIVEL 7	(206,596.12)	
42	NO OPERACIONALES	NIVEL 2	(216,101.46)	4.7.03.
4210	FINANCIEROS	NIVEL 3	(163,694.89)	
421005	INTERESES	NIVEL 5	(163,694.89)	
4250	RECUPERACIONES	NIVEL 3	(52,406.57)	
425050	REINTEGRO DE OTROS CO	NIVEL 5	(52,406.57)	
5				5.
51	OPERACIONALES DE ADMN	NIVEL 2	3,307,138.32	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	658,300.76	
510506	SUELDOS	NIVEL 5	364,238.38	
510515	HORAS EXTRAS Y RECARG	NIVEL 5	31,198.01	
510518	COMISIONES	NIVEL 5	41,040.48	
510537	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	38,501.88	
510538	DECIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	15,594.71	
510539	VACACIONES	NIVEL 5	19,736.93	
510548	BONIFICACION	NIVEL 5	-	
510563	CAPACITACION PERSONAL	NIVEL 5	3,635.06	
510566	RELACIONES INTERNAS DE	NIVEL 5	22,760.99	
510569	APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	57,111.43	
510570	APORTE FONDOS RESERVA	NIVEL 5	36,393.95	
510595	PROGRAMAS DE RECONOC	NIVEL 5	28,088.94	
5110	HONORARIOS	NIVEL 3	35,824.54	
511015	AUDITORIA EXTERNA	NIVEL 5	11,132.00	
511025	ASESORIA JURIDICA	NIVEL 5	4,498.50	
511030	ASESORIAS FINANCIERAS	NIVEL 5	20,194.04	
5115	IMPUESTOS	NIVEL 3	139,263.98	
511515	A LA PROPIEDAD RAIZ	NIVEL 5	134,507.48	
511595	OTROS	NIVEL 5	4,756.50	
5120	ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	2,608.68	
512045	ARRIENDO FUNCIONARIOS	NIVEL 5	2,608.68	
5130	SEGUROS	NIVEL 3	308,496.77	
513025	INCENDIO	NIVEL 5	41,800.00	
513035	FIDELIDAD	NIVEL 5	5,080.00	
513095	OTROS	NIVEL 5	253,763.00	
5135	SERVICIOS	NIVEL 3	629,465.86	
513505	ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	17,667.77	
513515	ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	85,959.44	
513520	PROCESAMIENTO ELECTRC	NIVEL 5	28.08	
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARIL	NIVEL 5	98,325.42	
513530	ENERGIA ELECTRICA	NIVEL 5	329,196.82	
513535	TELEFONO	NIVEL 5	9,803.98	
513540	CORREO,PORTES Y TELEGI	NIVEL 5	1,147.32	
513545	FAX Y TELEFAX	NIVEL 5	5,729.60	
513555	G A S	NIVEL 5	36,480.00	
513570	SERVICIOS CONTRATADOS	NIVEL 5	17,759.43	
513595	INTERNET	NIVEL 5	27,368.00	
5140	GASTOS LEGALES	NIVEL 3	4,947.42	
514015	TRAMITES Y LICENCIAS	NIVEL 5	4,947.42	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARA	NIVEL 3	214,102.31	
514510	CONSTRUCCIONES Y EDIFI	NIVEL 5	139,049.10	
514525	EQUIPO DE COMPUTACION	NIVEL 5	4,744.32	
514535	EQUIPO HOTELERO Y R	NIVEL 5	63,106.84	
514540	FLOTA Y EQ DE TRANSPOR	NIVEL 5	7,202.05	
5155	GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	7,555.60	
515515	PASAJES AEREOS	NIVEL 5	7,555.60	
5160	DEPRECIACIONES	NIVEL 3	498,885.42	
516005	CONSTRUCCIONES Y EDIFI	NIVEL 5	178,322.88	
516010	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	73,932.58	
516015	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	95,413.80	
516020	EQUIPO DE COMPUTACION	NIVEL 5	48,079.60	
516030	EQUIPO DE HOTELES Y RTA	NIVEL 5	93,178.12	
516035	FLOTA Y EQUIPO DE TRANS	NIVEL 5	9,958.44	
5165	AMORTIZACIONES	NIVEL 3	3,752.05	
516510	INTANGIBLES	NIVEL 5	3,752.05	
5195	DIVERSOS	NIVEL 3	31,321.86	
519520	GASTOS DE REPRESENTA	NIVEL 5	1,064.22	
519530	UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	2,766.35	
519535	COMBUSTIBLES Y LUBRICA	NIVEL 5	1,334.35	
519540	ENVASES Y EMPAQUES	NIVEL 5	3,021.01	
519595	OTROS	NIVEL 5	76,957.50	
52	OPERACIONALES DE VENT.	NIVEL 2	2,650,376.85	5.2.

5205 GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	1,437,853.51	
520506 SUELDOS	NIVEL 5	837,879.84	
520515 HORAS EXTRAS Y RECARGO	NIVEL 5	56,135.18	
520518 COMISIONES	NIVEL 5	133,057.10	
520537 DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	88,274.99	
520538 DECIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	60,110.76	
520539 VACACIONES	NIVEL 5	44,423.52	
520548 BONIFICACIONES	NIVEL 5	-	
520563 CAPACITACION PERSONAL	NIVEL 5	11,770.15	
520569 APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	131,570.50	
520570 APORTES FONDOS DE RESERVA	NIVEL 5	74,631.47	
5220 ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	150,370.37	
522035 EQUIPO DE HOTELES Y RESTAURANTES	NIVEL 5	150,370.37	
5235 SERVICIOS	NIVEL 3	224,679.20	
523505 ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	19,097.76	
523510 SERVICIOS TEMPORALES	NIVEL 5	85,500.82	
523515 ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	2,905.19	
523556 GAS	NIVEL 5	51,077.04	
523560 PUBLICIDAD, PROPAGANDA	NIVEL 5	27,322.20	
523570 SERVICIOS CONTRADOS	NIVEL 5	15,685.01	
523595 TV CABLE	NIVEL 5	23,091.18	
5250 ADECUACIONES E INSTALACIONES	NIVEL 3	32,785.33	
525010 ARREGLOS ORNAMENTALES	NIVEL 5	32,785.33	
5255 GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	13,287.13	
525515 PASAJES AEREOS	NIVEL 5	13,287.13	
5295 DIVERSOS	NIVEL 3	763,262.75	
529505 COMISIONES EN VENTAS	NIVEL 5	345,451.40	
529506 COMISIONES FIJAS	NIVEL 5	79,878.67	
529515 MUSICA AMBIENTAL	NIVEL 5	19,504.72	
529530 UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	6,988.56	
529545 TAXIS Y BUSES	NIVEL 5	23,293.23	
529585 ATENCIONES ESPECIALES	NIVEL 5	7,438.04	
529595 OTROS	NIVEL 5	280,708.13	
5299 PROVISIONES	NIVEL 3	28,138.56	
529925 UNIFORMES	NIVEL 5	28,138.56	
53 NO OPERACIONALES	NIVEL 2	406,844.42	5.3.
5305 FINANCIEROS	NIVEL 3	236,162.34	
530505 GASTOS BANCARIOS	NIVEL 5	18,189.48	
530515 COMISIONES TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 5	217,972.86	
530520 INTERESES	NIVEL 5	-	
5310 OTRAS GASTOS	NIVEL 3	170,682.08	
531015 OTROS GASTOS PROPIETARIO	NIVEL 5	157,245.08	
531030 VENTA DE PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO	NIVEL 5	13,437.00	
5905 GANANCIAS Y PERDIDAS	NIVEL 3	-	
590505 GANANCIAS Y PERDIDAS	NIVEL 5	-	
61 COSTO DE VENTA Y PRESTACIONES	NIVEL 2	1,468,689.83	5.2.
6140 HOTELES Y RESTAURANTE	NIVEL 3	1,468,689.83	
614005 HOTELERIA	NIVEL 5	1,468,689.83	
61400501 ALIMENTOS	NIVEL 7	855,359.26	
61400502 LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	127,019.45	
61400504 SUMINISTROS DE ASEO-FIJO	NIVEL 7	17,151.65	
61400505 SUMINISTROS HUESPEDES	NIVEL 7	85,198.74	
61400506 SUMINISTROS PAPELERIA	NIVEL 7	9,361.27	
61400507 SUMINISTROS IMPRESOS-FIJO	NIVEL 7	10,858.88	
61400508 LAVANDERIA	NIVEL 7	28,599.45	
61400514 SUMINISTROS ASEO-VARIABLE	NIVEL 7	23,330.52	
61400517 SUMINISTROS IMPRESOS-VARIABLE	NIVEL 7	8,645.37	
61400521 CAFETERIA INTERNA	NIVEL 7	81,241.17	
61400522 CAFETERIA HUESPEDES	NIVEL 7	221,924.07	
INGRESOS		(9,991,406.15)	
GASTOS		6,364,359.59	
COSTOS DE VENTAS		1,468,689.83	
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2,158,366.73)	

Mónica Méndez M.
Contadora General

Santiago Galárraga C.
Gerente General