



FIDUCIA[®]
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

COPIA

Guayaquil, 24 de Abril del 2013

Señores

PRNOBIS

Att: Eco. Sergio Torassa

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 Río, Fiducia S.A. ha procedido a elaborar la RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS del Fideicomiso con corte al 31 de Diciembre del 2012.

En virtud de lo anotado en el párrafo anterior, sírvase encontrar adjunto a la presente, la Rendición Anual de Cuentas del FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Atentamente,

FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

CC. File.

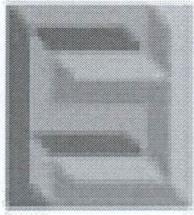
RECIBIDO
PRNOBIS S. A.
FECHA: Abril 24, 2013 HORA: 17:19
GERENCIA GENERAL

MEMORANDUM

TO: [Illegible]

FROM: [Illegible]

10/10/50
10/10/50
10/10/50



FIDUCIA S.A.

ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS

*FIDEICOMISO HOTEL
CIUDAD DEL RIO*

*Rendición de Cuentas
Al 31 de Diciembre del 2012*

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

RENDICION ANUAL DE CUENTAS

Al 31 de Diciembre del 2012

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 o ORIGINADOR), sociedad debidamente existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador.

 **Beneficiarios**

- Es el ORIGINADOR durante la FASE I y la FASE II, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO;
- Son los INVERSIONISTAS durante la FASE III, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.

 **Periodo de la Rendición de Cuentas**

- El presente informe describe las actividades desarrolladas durante el año **2,012**.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

2. Base Legal para la elaboración del presente informe

La presente RENDICION DE CUENTAS ha sido elaborada en base a lo dispuesto en la Sección IV del Capítulo I - Título V de 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 2012, se informa la situación de la titularización:

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

- Elaboración y publicación en la página web de Fiducia el informe a los Inversionistas con corte a Julio 2012 y Diciembre 2012.
- Con fecha 20 de Abril del 2012 se celebró Junta Extraordinaria de Fideicomiso, en la cual los Vocales presentes aprobaron que se realice la modificación en el anexo C del Contrato de Constitución del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río y la aclaración en la promesa de compraventa del Local celebrada el 10 de septiembre.2010 entre ; de tal manera que se deje constancia que el LOCAL podrá ser construido como una o más alícuotas individuales cuando se desarrolle el proyecto hotelero "Hotel Wyndham Guayaquil", de conformidad con lo establecido en el FIDEICOMISO y sus anexos; esta modificación es factible por cuanto el proyecto se encuentra en la FASE II y dichas modificaciones no afecten el PRESUPUESTO TOTAL en más o menos cinco por ciento (5%) de su valor total.
- Se informa que al 31 de diciembre del 2012 los VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO se encuentran 100% colocados en el mercado primario; anotando que el 99% de los títulos fueron colocados a CREDITO procediendo los INVERSIONISTAS a aportar a titulo fiduciario sus VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO al FIDEICOMISO GARANTIA HOTEL CIUDAD DEL RIO para respaldar el pago de la compra a crédito de sus respectivos valores. Sobre la aplicación del Procedimiento de Enajenación de VTP-HOTEL CIUDAD DEL RIO previsto en el FIDEICOMISO GARANTIA HOTEL CIUDAD DEL RIO a aquellos títulos cuyos Inversionistas se encuentran vencidos se informa que al 31 de diciembre del 2012 se le ha aplicado dicho proceso a VTP's informados por la Gerencia de Proyecto los cuales se han vendido con éxito en mercado secundario al valor nominal.
- Se informa que al 31 de diciembre del 2,012 se ha recaudado de parte de los INVERSIONISTAS el 85%; quedando por recibirse el 15%.
- El Proyecto cuenta con una Póliza de Todo Riesgo Contratista por \$14,632,000.00 cuyo vencimiento es en Febrero.2013.
- El Proyecto cuenta con una Póliza de Incendio por \$2,088,065.79 cuyo vencimiento es en Diciembre.2013.
- Durante el año 2012 se procedió con la cancelación del impuesto 1.5xmil y patente.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

- Durante el 2012 se coordinó la auditoría de los estados financieros del año 2011 con la compañía Deloitte & Touche.
- Al 31 de diciembre del 2012 se encuentra cancelado el predial correspondiente al Lote Tres en donde se desarrolla el Proyecto.
- Finalmente informamos que durante el periodo de la presente rendición se han ejecutado las siguientes actividades generales del FIDEICOMISO:
 - ✓ Ejecución de los requerimientos de cobros, pagos, etc. e ingreso diario en los sistemas de control y de contabilidad de todas las transacciones del FIDEICOMISO.
 - ✓ Declaración mensual de Impuestos.
 - ✓ Preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías.
 - ✓ Conciliación mensual de los costos invertidos en el PROYECTO con la Fiscalización y Gerencia de Proyecto.
 - ✓ Entrega de informes a la Junta de Fideicomiso.
 - ✓ Coordinación de la Junta de Fideicomiso, secretaría de la misma y elaboración del acta correspondiente.
 - ✓ Revisión de los convenios de adhesión al FIDEICOMISO GARANTIA, del pagaré, título y de todos los documentos legales de cada cliente previo a la celebración de los documentos correspondientes por la venta de VTP.
 - ✓ Emisión de las cartas de cobros a los inversionistas que solicita la Gerencia de Proyecto.
 - ✓ Asesoría general al PROYECTO en los casos que se nos solicita.
 - ✓ Revisión y firma de los contratos con los distintos proveedores previamente calificados y aprobados por la GERENCIA DE PROYECTO.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

- ✓ Notificación al FIDEICOMISO GARANTIA de los clientes a los cuales se les debe aplicar el PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION de sus VTP por estar en mora.
- ✓ 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.

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

5.1. Situación actual del Patrimonio Autónomo

El patrimonio neto del FIDEICOMISO al 31 de diciembre del 2012 asciende a \$17,920,644.65, el mismo que se encuentra integrado por los recursos en efectivo aportados por el ORIGINADOR y por los recursos en efectivos aportados por los INVERSIONISTAS, así como las respectivas restituciones; dichos recursos de acuerdo a las instrucciones fiduciarias establecidas en el FIDEICOMISO han sido destinadas al desarrollo del PROYECTO.

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.

5.2. Calificación de Riesgos semestral

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO; el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada; en virtud de esto la compañía Humpreys S.A en su calidad de calificador de riesgo en Comité de Calificación del 31 de Julio del 2012 nos otorgan la calificación "AAA", de acuerdo a su informe la calificación corresponde al Patrimonio Autónomo, el mismo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

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

Se adjunta como **Anexo No. 1** a la presente RENDICION DE CUENTAS los Estados Financieros del FIDEICOMISO con corte a Diciembre 31 del 2,012.

7. Informe de auditoria externa

Durante el ejercicio económico 2012 se coordinó el proceso de Auditoría Externa de los Estados Financieros con la compañía Deloitte & Touche, se informa que la auditoría del 2012 se llevará a cabo bajo la dirección de la compañía Moore Stephens.

8. Información Adicional.

8.1. Fecha de iniciación de la etapa de construcción del PROYECTO e indicación de la etapa actual en la cual se encuentra.

Para los trabajos de Construcción por Administración del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río se celebró contrato con INMOMARIUXI S.A., cuya fecha de inicio de las obras se cuenta a partir de la firma del contrato, esto es desde 14 de Junio del 2011.

8.2. Fecha estimada de terminación de la etapa de ejecución de la obra y de entrega.

La fecha estimada de terminación de la obra está prevista para Febrero.13, el inicio de la Operación Hotelera se prevé para mediados del ejercicio económico 2013.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

8.3. Porcentaje ejecutado de la obra con relación al PROYECTO.

De acuerdo a lo informado por Fiscalización en junta del 31 de enero.2013 el avance de obra económico al 31 de diciembre.2012 se registra en un 80%.

8.4. Valor de las sumas de dinero o bienes entregados al FIDEICOMISO y valores por cancelar hasta la fecha de corte del presente informe.

Al 31 de Diciembre del 2012 del portafolio de los VTP emitidos y colocados se ha cobrado la suma de \$20,437,739.92 quedando por cobrar la suma de \$ 3,562,260.08.

Por otro lado, se informa que por las promesas de compraventa de LOCALES y PARQUEOS, el FIDEICOMISO ha recibido \$415mil y \$380mil respectivamente.

Adicionalmente se informa que el FIDEICOMISO recibió del ORIGINADOR en concepto de aportes para cubrir el CAPITAL PREOPERATIVO, el monto de \$899,740.97, que fue restituido al Originador de acuerdo a lo previsto en el contrato del fideicomiso.

Se registra un préstamo a favor del Fideicomiso por \$90mil otorgado por Pronobis, a la fecha esta obligación ha sido cancelada.

Durante el primer trimestre del 2013 se registró el pago de los VTP de parte de Pronobis S.A., valor que asciende a \$3,3MM.

8.5. Control presupuestario entre lo real y proyectado con explicación de las principales diferencias.

De acuerdo al informe de Fiscalización con corte al 31 de Diciembre del 2012, se procede a adjuntar en el **ANEXO 2** la evaluación presupuestaria detallada por rubro, en donde consta lo programado con los valores reales ejecutados.

Se indica que los costos mensualmente son conciliados con Fiscalización y Gerencia de Proyecto.

8.6. Costo de la unidad construida a la fecha de corte de la presente rendición de cuentas.

Se indica que los costos de construcción registrados en el Fideicomiso al 31 de diciembre del 2012 ascienden a \$13,824,576.66, sin incluir el monto del terreno.

Asimismo, se indica que mensualmente se concilian los valores incurridos en la construcción tanto con Fiscalización como con Gerencia de Proyecto.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

8.7. Indicación sobre el cumplimiento de las estimaciones de la financiación del PROYECTO.

Al 31 de diciembre del 2012 las estimaciones financieras de recaudación de VTPs se han cumplido en el 85%. Se registra un préstamo a favor del Fideicomiso por \$90mil otorgado por Pronobis, a la fecha esta obligación ha sido cancelada.

8.8. Cambios en el PROYECTO o en las especificaciones.

Al 31 de diciembre del 2012 no se registran cambios en el proyecto y/o en las especificaciones.

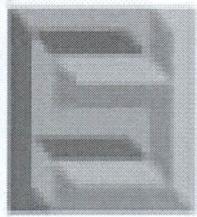
8.9. Reajuste del Presupuesto.

Al 31 de diciembre del 2012 no se registran reajustes aprobados por Junta de Fideicomiso del presupuesto de factibilidad.

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

Ing. Marta Benavides Córdova
Apoderada Especial
FIDUCIA S.A.



FIDUCIA S.A.

ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS

ANEXO 1

*Rendición de Cuentas
Al 31 de Diciembre del 2012*

THE ADJOURNMENT

OF THE HOUSE OF REPRESENTATIVES

NOVEMBER

**ESTADO DE SITUACION**

Cierre al período 31 Diciembre / 2012

1.	ACTIVO	19,746,292.04
1.0.	ACTIVO CORRIENTE	34,254.25
1.0.01.	ACTIVO DISPONIBLE	34,254.25
1.0.01.03.	Otras Instituciones Financieras	34,254.25
1.0.01.03.01.	Cta. Cte. Moneda de curso legal	34,254.25
1.0.01.03.01.01	BANCO PRODUBANCO - No. 02006094992	7,565.10
1.0.01.03.01.02	BANCO BOLIVARIANO No 005224049	10,087.57
1.0.01.03.01.03	BANCO GUAYAQUIL No. 1523403-2	2,528.83
1.0.01.03.01.04	BANCO PICHINCHA #3465847604	12,860.19
1.0.01.03.01.05	BANCO PACIFICO #7288767	1,212.56
1.2.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,866,072.97
1.2.01.	CUENTAS POR COBRAR	1,866,072.97
1.2.01.01.	A Terceros	1,866,072.97
1.2.01.01.05.	CUENTAS POR COBRAR	1,866,072.97
1.2.01.01.05.02	CHEQUES DEVUELTOS POR IDENT	5,353.16
1.2.01.01.05.03	INTERAGUA	123.76
1.2.01.01.05.08	AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA	500.00
1.2.01.01.05.11	FONDO ROTATIVO	575,041.72
1.2.01.01.05.12	Ctas. por cobrar Fid. Gar. Hotel Ciudad del Rio Rf Enajenados	35,056.27
1.2.01.01.05.14	Fondo Rotativo INMOMARIUXI C.A.	993,780.74
1.2.01.01.05.15	Payless Shoesource Ecuador Cia Ltda	221.98
1.2.01.01.05.17	FONDO CAJA CHICA	250.00
1.2.01.01.05.22	ACERIA DEL ECUADOR	8,439.14
1.2.01.01.05.23	GRIFINE S.A.	6,127.47
1.2.01.01.05.24	NOPERTI LTDA.	14,465.28
1.2.01.01.05.25	COLINEAL LTDA	139,322.40
1.2.01.01.05.26	DECORACION Y SERVICIOS AFINES DECOSA	46,124.08
1.2.01.01.05.27	EQUINDECA	41,266.97
1.7.	ACTIVOS NO CORRIENTES	15,976,434.66
1.7.02.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2,151,858.00
1.7.02.01.	Terrenos	2,151,858.00
1.7.02.01.01	LOTE L TRES Parroquia Tarqui	2,151,858.00
1.7.03.	CONSTRUCCIONES EN CURSO	13,824,576.66
1.7.03.02.	PROYECTOS PRODUCTIVOS ESPECIFICOS	13,824,576.66
1.7.03.02.01.	COSTO DEL PROYECTO	13,824,576.66
1.7.03.02.01.01.	CONSTRUCCION PROYECTO WYNDHAN	13,824,576.66
1.7.03.02.01.01.20	COSTO DE CONSTRUCCION	10,671,807.27
1.7.03.02.01.01.30	DOTACION	841,625.46
1.7.03.02.01.01.40	HONORARIOS PROFESIONALES	326,979.29
1.7.03.02.01.01.50	HONORARIOS CONSTRUCCION OBRA	1,505,949.05
1.7.03.02.01.01.60	IMPUESTOS, TASAS Y PERMISOS	59,555.19
1.7.03.02.01.01.70	GASTO LEGALES DEL PROYECTO	61,934.59
1.7.03.02.01.01.80	OTROS COSTOS PROYECTO	356,725.81
1.8.	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1,869,530.16
1.8.91.	PAGOS ANTICIPADOS	1,869,530.16
1.8.91.01.	RETENCIONES	318.69
1.8.91.01.01	2% RETENCIONES EN LA FUENTE	318.69
1.8.91.02.	IVA PAGADO	1,869,211.47
1.8.91.02.01	IVA 12%	1,869,211.47
2.	PASIVO	1,825,647.39
2.1.	PASIVO CORRIENTE	1,825,647.39
2.1.01.	PASIVOS FINANCIEROS	1,589,227.39
2.1.01.02.	Cuentas y documentos por pagar	1,589,227.39
2.1.01.02.01.	Préstamos	90,000.00
2.1.01.02.01.01	PRONOBIS VCTO 28-3-13	90,000.00

ESTADO DE SITUACION

Cierre al período 31 Diciembre / 2012

2.1.01.02.03.	Otras cuentas y documentos por pagar	1,499,227.39
2.1.01.02.03.16.	CUENTAS POR PAGAR	1,492,728.36
2.1.01.02.03.16.04	Cuentas por Pagar - Deposito por identificar	44,883.06
2.1.01.02.03.16.05	Cuentas por Pagar - Pronobis	1.94
2.1.01.02.03.16.06	Cuentas por Pagar - Proveedores	631,528.62
2.1.01.02.03.16.07	Pronobis - rendimientos financieros	17,313.54
2.1.01.02.03.16.09	VALORES X DEVOLVER	2,876.00
2.1.01.02.03.16.10	HACIENDA SAN RAFAEL	660.41
2.1.01.02.03.16.11	Promesas compraventa locales	415,000.00
2.1.01.02.03.16.12	Promesas Compraventa parqueos	380,000.00
2.1.01.02.03.16.13	Cuentas por pagar Ventas no Regularizadas	372.79
2.1.01.02.03.16.14	Cuentas x Pagar Diligencia notarial	92.00
2.1.01.02.03.90.	OTROS ACREEDORES	6,499.03
2.1.01.02.03.90.01	Fid Garantia Hotel Ciudad del Rio	6,499.03
2.1.02.	PASIVO NO FINANCIERO	37.50
2.1.02.01.	Deuda Sector No Financiero	37.50
2.1.02.01.10.	Otros Acreedores	37.50
2.1.02.01.10.01	INTERESES X PAGAR PRONOBIS	37.50
2.1.04.	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	15,872.50
2.1.04.03.	Retenciones	15,872.50
2.1.04.03.10.	IMPUESTO A LA RENTA	9,542.50
2.1.04.03.10.01	1% RETENCIONES EN LA FUENTE	7,210.23
2.1.04.03.10.02	2% RETENCIONES EN LA FUENTE	2,323.38
2.1.04.03.10.05	0.1 % RETENCION EN LA FUENTE	8.89
2.1.04.03.11.	RETENCIONES DE IVA	6,330.00
2.1.04.03.11.02	70% RETENCIONES DE IVA	19.78
2.1.04.03.11.03	30% RETENCIONES DE IVA	6,310.22
2.1.07.	OTROS PASIVOS CORRIENTES	220,510.00
2.1.07.01.	FONDOS DE GARANTIAS	220,510.00
2.1.07.01.01	YIMMI ARREAGA	442.50
2.1.07.01.03	INMOMARIUXI S.A.	197,752.53
2.1.07.01.04	CONSULTORA VERA	140.00
2.1.07.01.05	WINDOW WORLD	17,229.49
2.1.07.01.06	IDENTRA S.A.	3,269.13
2.1.07.01.07	GRIGNA S.A.	1,676.35
3.	PATRIMONIO NETO	17,920,644.65
3.1.	CAPITAL	20,439,739.96
3.1.04.	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	20,439,739.96
3.1.04.03.	PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	20,439,739.96
3.1.04.03.01.	PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	24,002,000.00
3.1.04.03.01.01.	APORTE CONSTITUYENTE	2,000.00
3.1.04.03.01.01.01	Aporte - Pronobis	2,000.00
3.1.04.03.01.02.	APORTE INVERSIONISTAS	24,000,000.00
3.1.04.03.01.02.01	APORTE INVER. - CREDITO	23,925,000.00
3.1.04.03.01.02.02	APORTE INVER. - CONTADO	75,000.00
3.1.04.03.02.	UTILIZACION DEL PATRIMONIO	-3,562,260.04
3.1.04.03.02.03.	TITULOS INVER A CREDITO	-3,562,260.04
3.1.04.03.02.03.01	TITULOS INVER. A CREDITO	-3,562,260.04
3.8.	RESULTADOS	-2,519,095.31
3.8.01.	ACUMULADOS	-1,009,075.23
3.8.01.10.	PERDIDA ACUMULADAS	-1,009,075.23
3.8.01.10.01	PERDIDAS ACUMULADAS 2011	-1,009,075.23
3.8.02.	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ	-1,168,333.20
3.8.02.01	PERDIDAS ACUMULADAS AÑO 2010	-1,168,333.20
3.8.03.	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-341,686.88

ESTADO DE SITUACION
Cierre al período 31 Diciembre / 2012

3.8.03.15.	RENDIMIENTOS PARTICIPES Y FIDEICOMITENTES	-341,686.88
3.8.03.15.01	RENDIMIENTOS PARTICIPES Y FIDEICOMISOS	-341,686.88
	Resultado del Ejercicio	
7.1.	DEUDORAS	-5,956,733.89
7.1.01.	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS	-5,956,733.89
7.1.01.03.	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS	-229,467.07
7.1.01.03.01.	GARANTIAS EN CUSTODIA	-229,467.07
7.1.01.03.01.07	INSTALASA FCC 4-7-13	-1,516.94
7.1.01.03.01.08	MUEPRAMODUL BUENA EJECUCION 19-5-13	-6,545.77
7.1.01.03.01.11	EQUINDECA BUA 7-2-13	-38,300.10
7.1.01.03.01.12	EQUINDECA FCC 7-3-13	-12,766.70
7.1.01.03.01.13	EQUINDECA BUA 6-1-13	-23,600.36
7.1.01.03.01.14	EQUINDECA FCC 5-2-13	-7,866.79
7.1.01.03.01.15	INSTALASA BUA 4-1-2013	-9,101.65
7.1.01.03.01.16	COMPRELEC FCC 19-7-2013	-4,185.16
7.1.01.03.01.18	COMPRELEC BUA 20-2-13	-25,110.93
7.1.01.03.01.22	DECOSA BUA 27-1-13	-46,124.08
7.1.01.03.01.23	DECOSA FCC 27-3-13	-6,589.15
7.1.01.03.01.27	FASHION DEALER BUA 2-1-13	-11,678.80
7.1.01.03.01.28	MIRIAN GYM BUA 27-3-13	-31,570.56
7.1.01.03.01.29	MIRIAN GYM FCC 27-3-13	-4,510.08
7.1.01.04.	CARTERA VENCIDA	-3,535,278.51
7.1.01.04.01	CARTERA VENCIDA	-3,535,278.51
7.1.01.05.	PROMESAS DE COMPRAVENTA	-1,520,360.00
7.1.01.05.01	PROMESA COMPRAVENTA - LOCAL	-800,320.00
7.1.01.05.02	PROMESA COMPRAVENTA - PARQUEO	-720,040.00
7.1.01.06.	CONTRATOS EJECUCION DE OBRA	-671,628.31
7.1.01.06.01	CONTRATOS OBRA	-671,628.31
7.2.	ACREEDORES POR CONTRA	5,055,638.51
7.2.01.	Acreeedores por contra	5,055,638.51
7.2.01.01	CARTERA VENCIDA	3,535,278.51
7.2.01.02	Promesas de Compraventa-Inmueble	1,520,360.00
7.4.	ACREEDORAS	901,095.38
7.4.01.	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	901,095.38
7.4.01.01.	VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS	901,095.38
7.4.01.01.	En Garantía	901,095.38
7.4.01.01.01.	VALORES Y BIENES RECIBIDOS	229,467.07
7.4.01.01.01.	Títulos de Renta Variable	229,467.07
7.4.01.01.01.02.	GARANTIAS EN CUSTODIA	229,467.07
7.4.01.01.01.02.02	GARANTIAS EN CUSTODIA	229,467.07
7.4.01.01.02.	CONTRATOS / ORDENES DE TRABAJO Y COMPRA	671,628.31
7.4.01.01.02.01	CONTRATOS / ORDENES DE TRABAJO Y COMPRA	671,628.31
	PASIVO + PATRIMONIO	19,746,292.04

Mariuxi Barrera Arguello
 COD, 0.15697

CONTADOR

Wendy Saavedra Chávez
 APODERADO ESPECIAL

FIDUCIA S.A.



ESTADO DE RESULTADOS

Cierre de Período Enero 01 hasta Diciembre 31 / 2012

4.	CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS	1,732.27
4.1.	INGRESOS FINANCIEROS	1,732.27
4.1.01.	INTERESES Y RENDIMIENTOS	1,732.27
4.1.01.01.	INVERSIONES	1,732.27
4.1.01.01.10.	OTROS	1,732.27
4.1.01.01.10.01	INTERESES GANADOS POR MORA DE INVERSIONISTAS	1,732.27
5.	CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS	343,419.15
5.8.	OTROS GASTOS	343,419.15
5.8.02.	GASTOS INDIRECTOS	306,822.35
5.8.02.700	GASTOS LEGALES DEL PROYECTO	151,707.73
5.8.02.800	OTROS COSTOS DEL PROYECTO	155,114.62
5.8.03.	GASTOS NO DEDUCIBLES	36,596.80
5.8.03.01	OTROS GASTOS NO DEDUCIBLES	36,596.80
9.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	-341,686.88
9.09	RESULTADOS DE EJERCICIO	-341,686.88

Resultado del Ejercicio

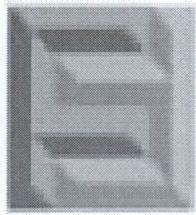
Mariuxi Barrera Arguello

COD 0.15697

CONTADOR

Wendy Saavedra Chávez
APODERADO ESPECIAL

FIDUCIA S.A.



FIDUCIA S.A.

ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS

ANEXO 2

*Rendición de Cuentas
Al 31 de Diciembre del 2012*

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

APPENDIX

PHYSICS DEPARTMENT
UNIVERSITY OF CHICAGO



ECOBRAC S.A.
Ecuatoriana de Obras

Cdla. Nueva Kennedy Av. San Jorge No. 312 y calle 3era
Oeste Edificio San Jorge Piso 2
RUC No. 0990753849001
Telef. 042-291079 042-291082
E-mail: administracion@ecobrac.com

Proyecto: HOTEL CIUDAD DEL RIO
Presupuesto: HCD PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION

Fecha Corte
Desde: 01/01/2011
Hasta: 31/12/2012

Rubro	A	B	C	D=B-C	E	F	G=A-F	H=B+E	I=A-H
	Presupuesto	Contratos	Pagos	Saldos	Otros Gastos	Total Gasto	Saldo	Proy. Costo	Saldo Tend.
01.01.01 OBRAS PRELIMINARES (S)	220,668.01	129,143.51	122,961.26	6,182.25	69,404.73	192,365.99	28,302.02	198,548.24	22,119.77
01.01.02 PILOTAJE (S)	576,776.59	577,245.59	576,741.60	504.00	35.00	576,776.60	-0.01	577,280.59	-504.00
01.01.03 EXCAVACIONES (S)	262,765.19	111,184.72	104,912.72	6,272.00	152,034.94	256,947.66	5,817.53	263,219.66	-454.47
01.01.04 ESTRUCTURA (S)	3,976,149.34	1,412,644.94	1,314,449.25	98,195.70	3,158,064.87	4,472,514.11	-496,364.77	4,570,709.81	-594,560.47
01.01.05 MAMPOSTERIA (S)	1,245,142.50	473,661.31	389,745.29	83,916.02	1,159,568.13	1,549,313.42	-304,170.92	1,633,229.44	-388,086.94
01.02.01 INGENIERIA SANITARIA (S)	834,032.53	833,971.35	437,204.14	396,767.22	0.00	437,204.14	396,828.39	833,971.35	61.18
01.02.02 PIEZAS SANITARIAS (S)	212,031.99	201,657.34	191,460.71	10,196.63	4,058.64	195,519.35	16,512.64	205,715.98	6,316.01
01.02.04 INGENIERIA ELECTRICA (S)	1,279,694.20	1,258,463.99	837,190.27	421,273.72	0.00	837,190.27	442,503.93	1,258,463.99	21,230.21
01.02.05 INGENIERIA AA (S)	1,194,820.39	1,312,468.45	925,449.81	387,018.64	0.00	925,449.81	269,370.58	1,312,468.45	-117,648.06
01.02.06 INGENIERIA SEGURIDAD (S)	107,260.20	135,144.39	61,855.08	73,289.31	0.00	61,855.08	45,405.12	135,144.39	-27,884.19
01.02.07 GLP (S)	17,000.00	24,846.82	18,738.98	6,107.84	46.37	18,785.35	-1,785.35	24,893.19	-7,893.19
01.02.08 INGENIERIA AUDIO Y VIDEO (S)	26,633.60	4,197.76	2,518.66	1,679.10	0.00	2,518.66	24,114.94	4,197.76	22,435.84
01.03.01 ASCENSORES (S)	367,360.00	367,360.00	229,600.06	137,759.94	585.04	230,185.10	137,174.90	367,945.04	-585.04
01.03.02 REVESTIMIENTOS DE PISOS (S)	799,551.45	716,459.35	565,317.53	151,141.82	6,733.18	572,050.71	227,500.74	723,192.53	76,358.92
01.03.03 REVESTIMIENTO DE PAREDES (S)	524,599.87	336,942.41	243,803.28	93,139.13	15,888.56	259,691.83	284,908.04	352,830.96	171,768.91
01.03.04 METALMECANICA (S)	300,908.56	167,751.54	118,567.38	49,184.17	0.00	118,567.38	182,341.19	167,751.54	133,157.02
01.03.05 ALUMINIO Y VIDRIO (S)	626,143.50	614,577.83	485,902.26	128,675.58	0.00	485,902.26	140,241.25	614,577.83	11,565.67
01.03.07 CARPINTERIA MADERA (S)	345,765.22	377,880.58	218,682.91	159,197.67	1,871.24	220,554.15	125,211.07	379,751.82	-33,986.60
01.03.08 CIELO RASO (S)	221,307.97	225,600.60	152,445.88	73,154.72	0.00	152,445.88	68,862.09	225,600.60	-4,292.63
01.03.09 PINTURA EXTERIOR (S)	94,649.58	25,831.68	14,511.71	11,319.97	0.00	14,511.71	80,137.88	25,831.68	68,817.90
01.03.10 PINTURA INTERIOR (S)	183,167.11	70,719.59	31,813.36	38,906.24	8,847.73	40,661.09	142,506.02	79,567.32	103,599.79
01.03.11 PINTURA TUMBADO (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
01.03.12 REVESTIMIENTOS DE DECORACION (S)	103,695.20	89,245.61	27,477.18	61,768.42	0.00	27,477.18	76,218.02	89,245.61	14,449.59
01.03.13 LUMINARIAS (S)	85,573.76	85,573.76	21,393.44	64,180.32	0.00	21,393.44	64,180.32	85,573.76	0.00
01.03.14 OBRAS EXTERIORES (S)	65,326.14	0.00	0.00	0.00	1,336.98	1,336.98	63,989.16	1,336.98	63,989.16
01.05 INFLACION (S)	280,654.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	280,654.38	0.00	280,654.38
01.06 TRABAJOS VARIOS (S)	206,865.54	2,240.00	1,120.00	1,120.00	238,081.00	239,201.00	-32,335.46	240,321.00	-33,455.46
01.07 CONTROL DE CALIDAD (S)	5,600.00	0.00	0.00	0.00	5,563.04	5,563.04	36.96	5,563.04	36.96
01.08 MEDIDAS AMBIENTALES DE SEGURIDAD LABORAL (S)	149,230.40	4,196.00	4,196.00	0.00	216,364.59	220,560.59	-71,330.19	220,560.59	-71,330.19
01.09 APORTACIONES Y CONTRIBUCIONES (S)	509,158.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	509,158.01	0.00	509,158.01
01.10 EQUIPAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION (S)	90,000.00	44,094.40	35,000.00	9,094.40	92,853.84	127,853.84	-37,853.84	136,948.24	-46,948.24
1.04 IMPREVISTOS (S)	0.00	20,042.46	10,164.23	9,878.23	0.00	10,164.23	-10,164.23	20,042.46	-20,042.46
1.99 INDIRECTOS DEL CONSTRUCTOR (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Rubro	A	B	C	D=B-C	E	F	G=A-F	H=B+E	I=A-H
	Presupuesto	Contratos	Pagos	Saldos	Otros Gastos	Total Gasto	Saldo	Proy. Costo	Saldo Tend.
SUBTOTAL:	14,912,531.24	9,623,145.98	7,143,222.95	2,479,923.03	5,131,337.88	12,274,560.83	2,637,970.41	14,754,483.86	158,047.38
TOTAL:	14,912,531.24	9,623,145.98	7,143,222.95	2,479,923.03	5,131,337.88	12,274,560.83	2,637,970.41	14,754,483.86	158,047.38
						82.31 %			
									82.31 %

0000000027