

Guayaquil, 31 de Marzo del 2015

Señores
PRNOBIS
At: Ing. Julio Cepero
Ciudad.-

COPIA

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 2014.

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 RIO.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

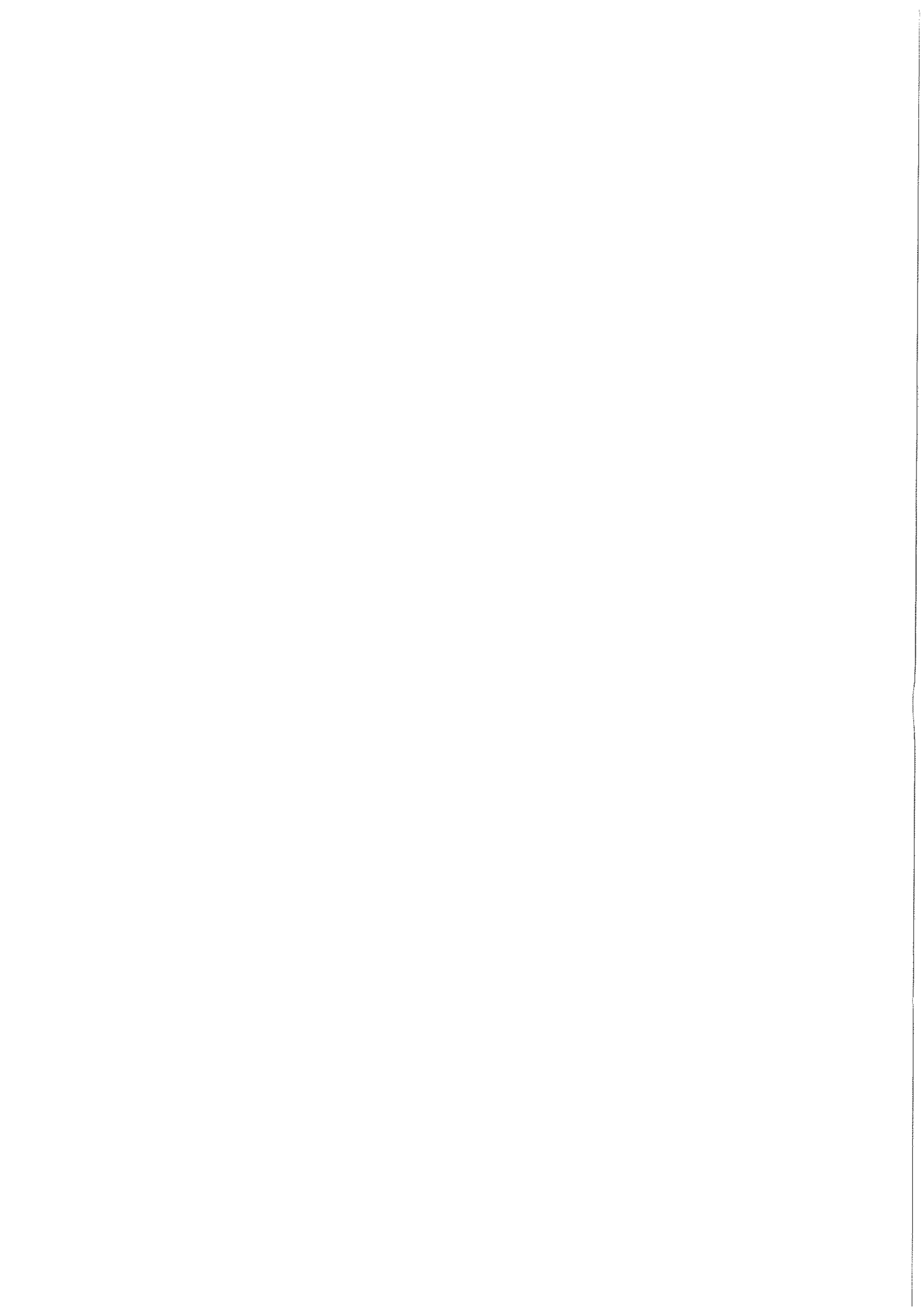
Atentamente,



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

CC. File.





RENDICION ANUAL DE CUENTAS

Al 31 de Diciembre del 2014

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 Séplimo del cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez Ayala, (en adelante el FIDEICOMISO).

☞ **Originador**

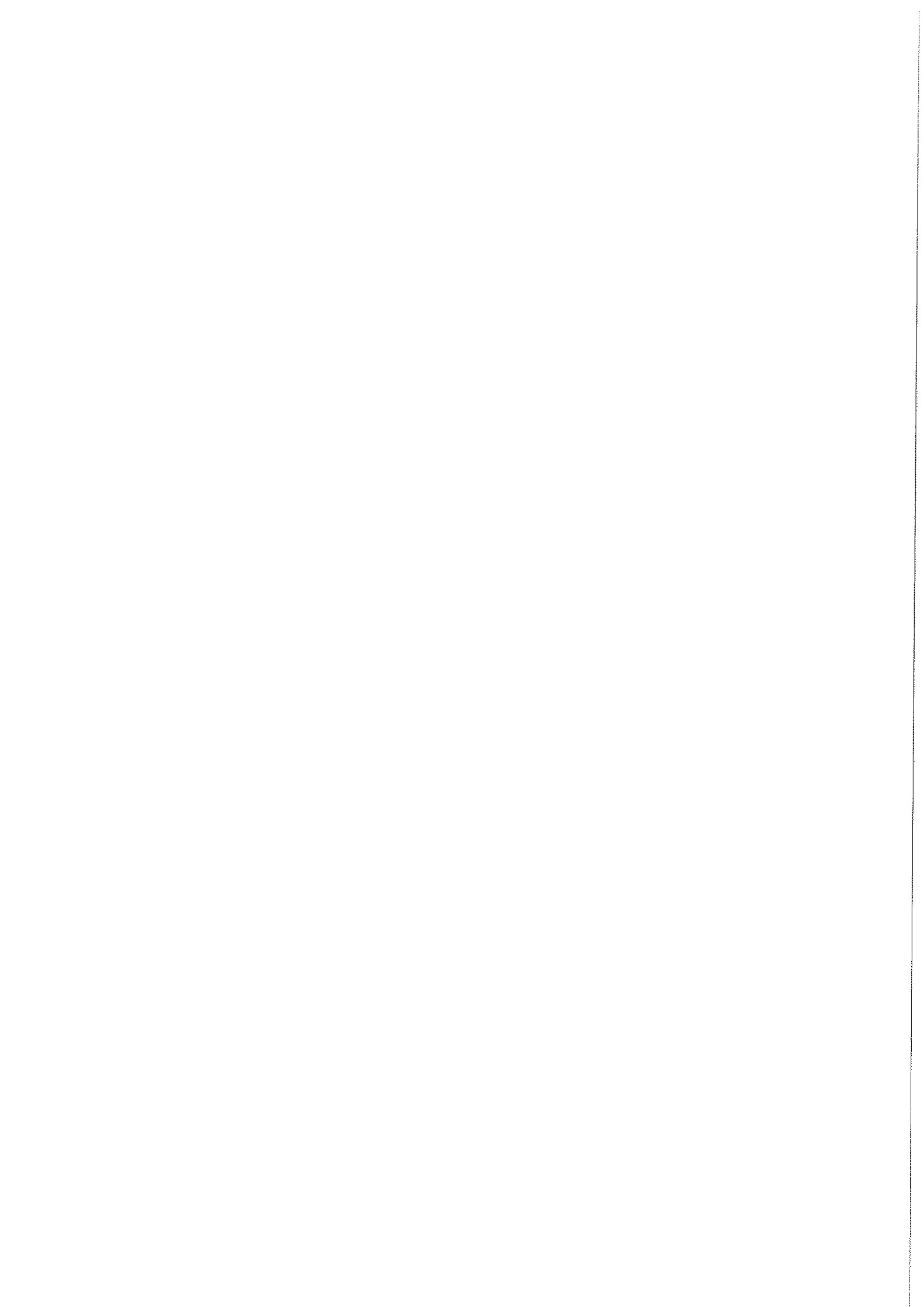
- La compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (en adelante simplemente PRONOBIS u ORIGINADOR), sociedad debidamente existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador.

☞ **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:** Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamericana
- **Operador Hotelero:** Operadora Internacional OPERINTER.
- **Auditor Externo:** Moore Stephens.



☞ **Periodo de la Rendición de Cuentas**

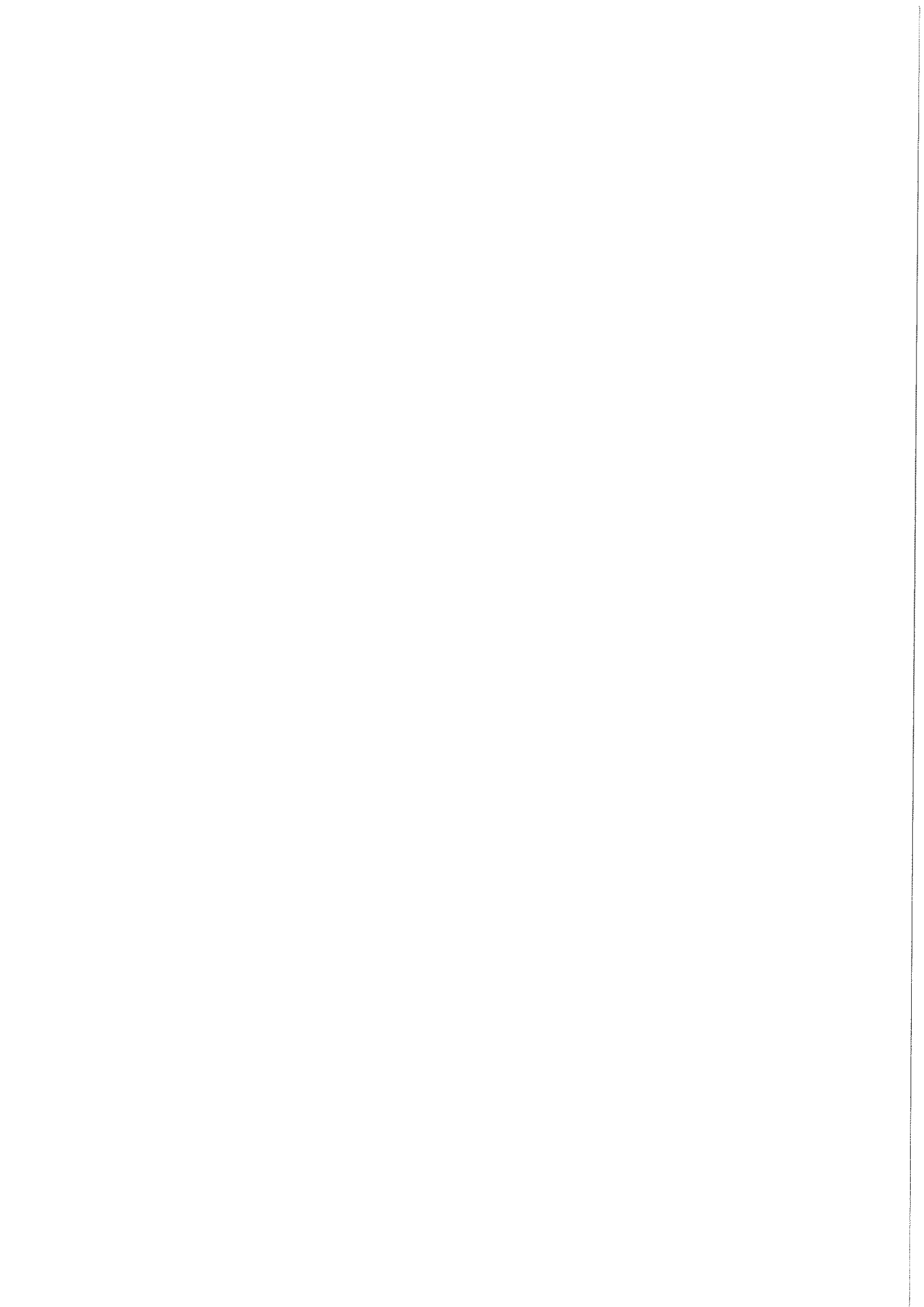
- El presente informe describe las actividades desarrolladas durante el año **2014**.

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 2014, 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

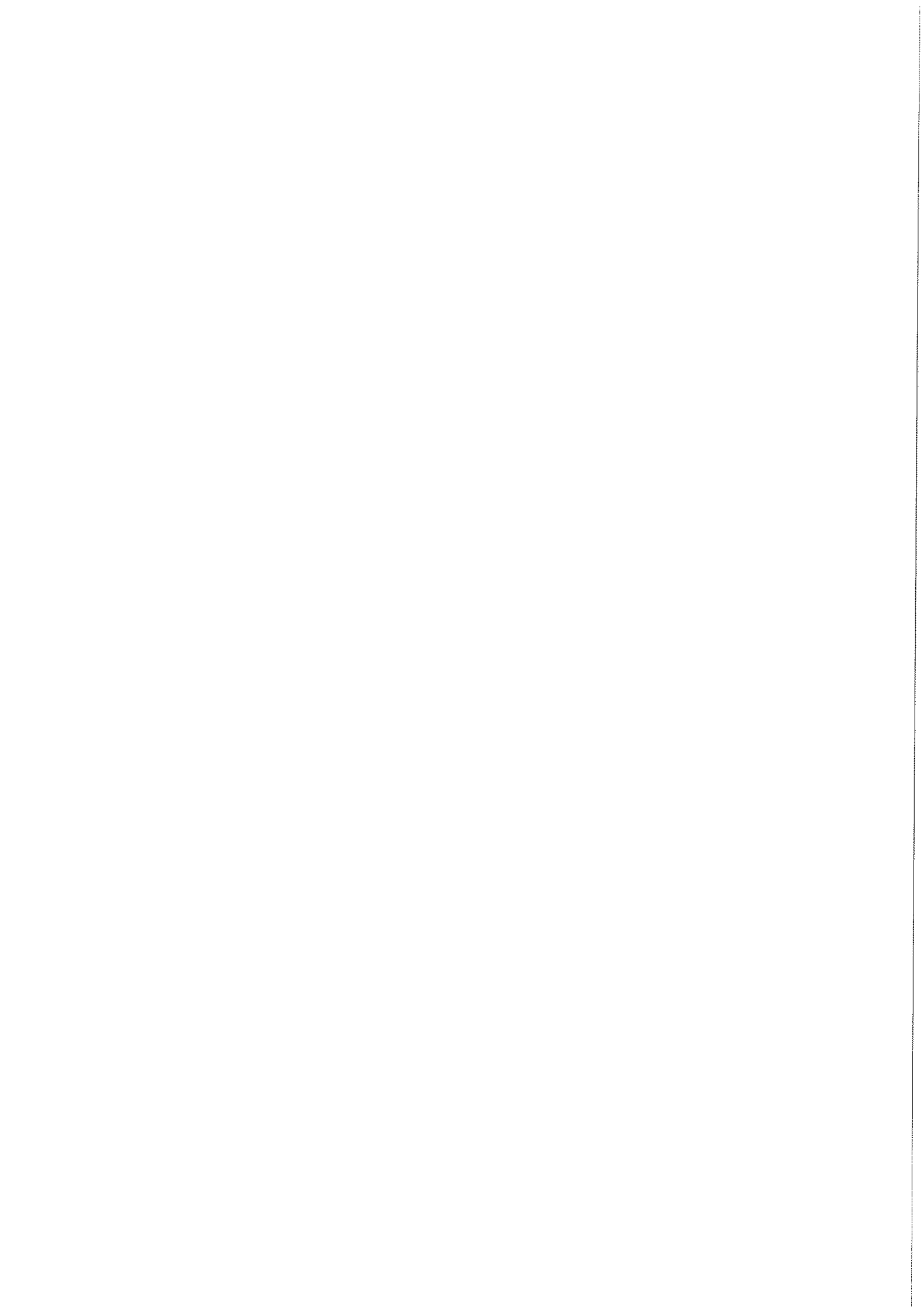
Elaboración del Reglamento Interno

Elaboración Código de Buen Gobierno Corporativo

Aprobación del Presupuesto de Operación y el Plan Estratégico del HOTEL del Segundo Semestre del 2013.

Aprobaciones concernientes a la Actividad Hotelera.

- 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.
 - ✓ Coordinación con el Operador Hotelero para la preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías.
 - ✓ Asesoría general al PROYECTO en los casos que se nos solicita.
 - ✓ 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

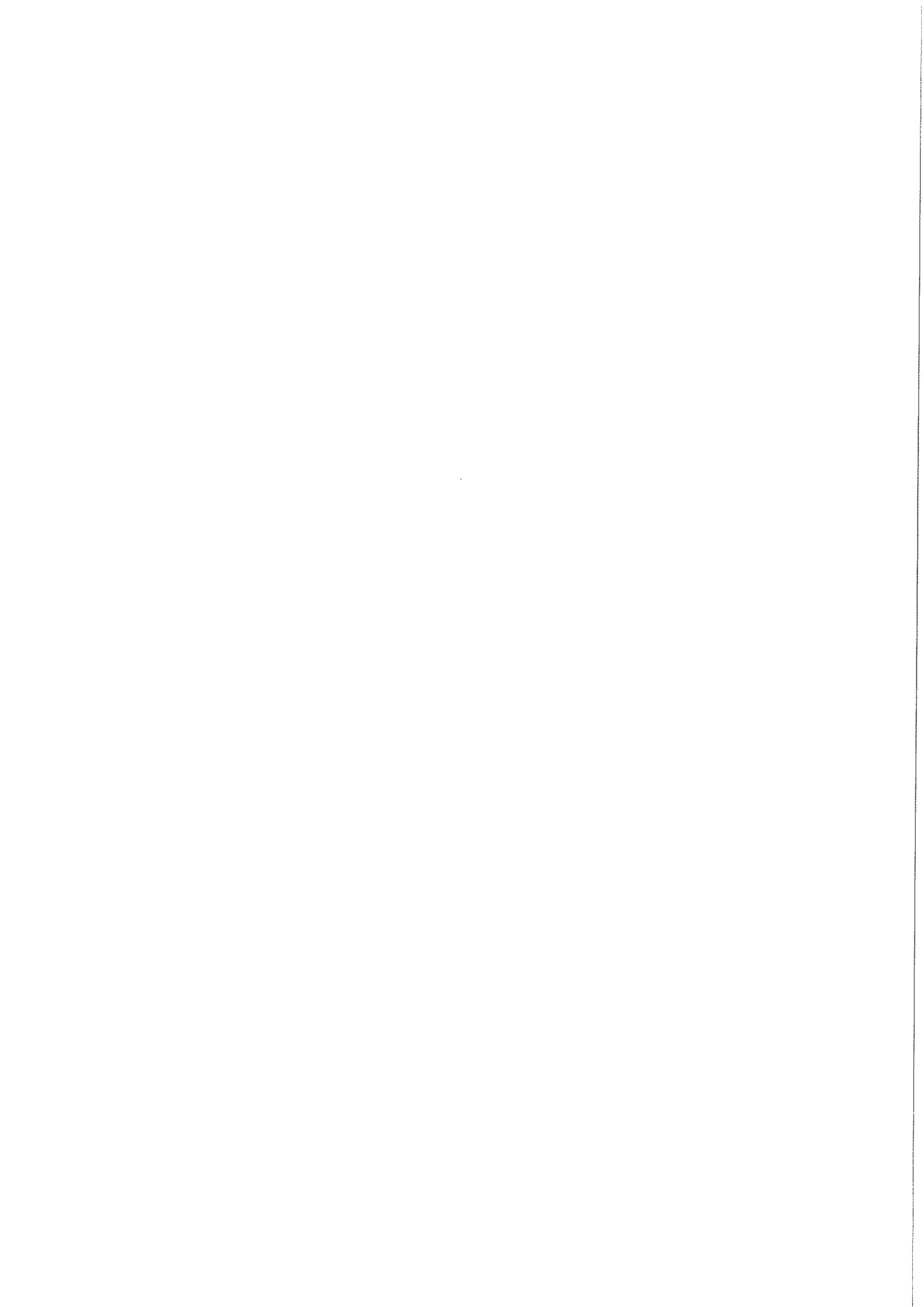
5.1. Situación actual del Patrimonio Autónomo

El PATRIMONIO 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 a las instrucciones fiduciarias establecidas en el FIDEICOMISO han sido destinadas al desarrollo del PROYECTO.

Al 31 de diciembre del 2014 se registran los siguientes valores detallados en PATRIMONIO:

	<u>2014</u>
Aporte del Originador	146,001
Aporte de inversionistas por venta de títulos	24,000,000
Otros Resultados Integrales	(20,848)
Resultados acumulados	<u>(1,712,616)</u>
Total	<u><u>22,412,537</u></u>

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.

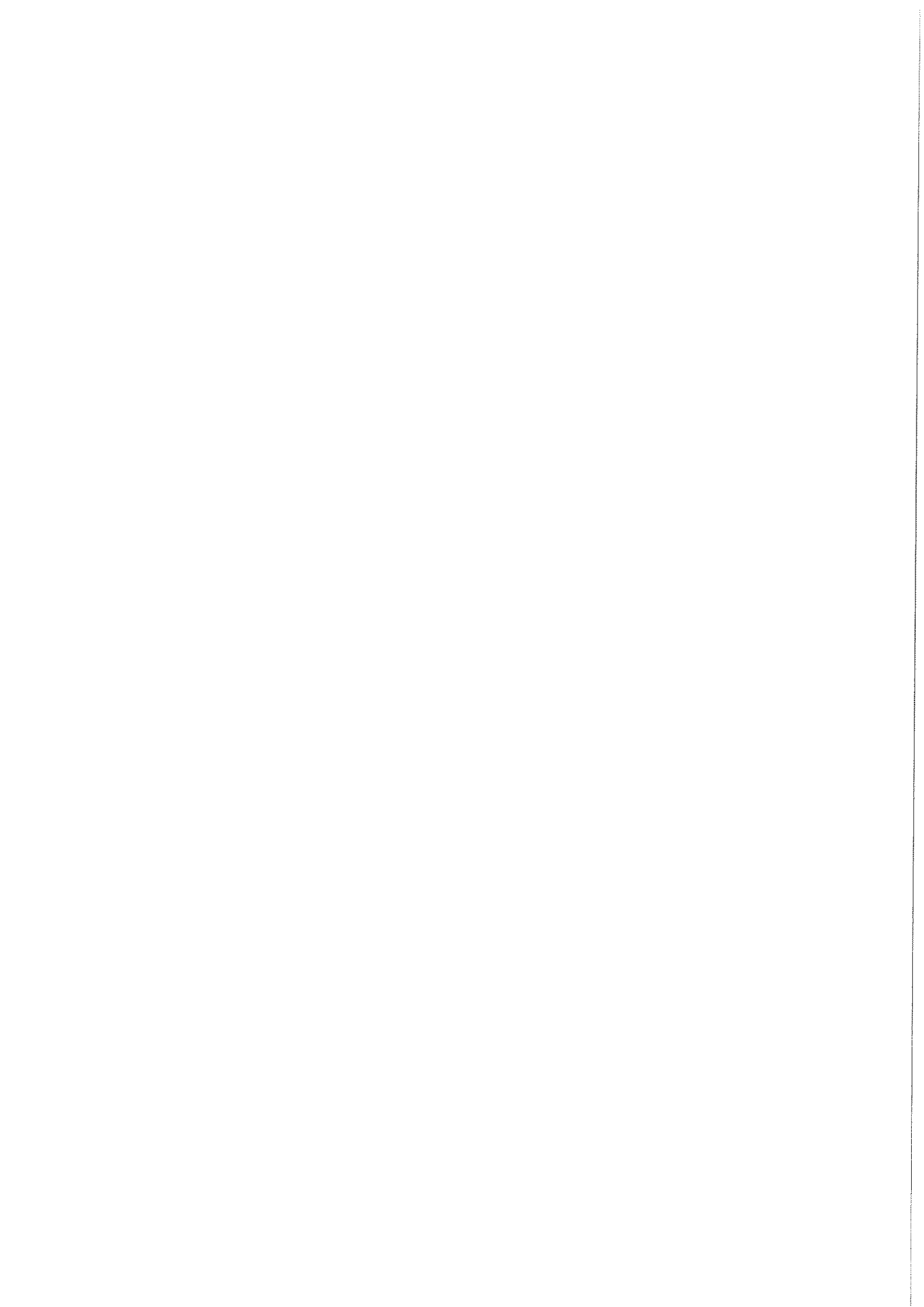
Adicionalmente, bajo los preceptos tributarios actuales en el evento de que los Fideicomisos tengan excedentes de liquidez y sea de interés de sus BENEFICIARIOS distribuirlos, estos debe ser considerado como "Entrega de un anticipo de Utilidades" descontándose la respectiva retención en la fuente, siempre 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.

5.2. Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia estará integrado conforme a lo señalado en el contrato de constitución del Fideicomiso, esto es por el Presidente, el Primer Vicepresidente y el Segundo Vicepresidente del Directorio que se indican a continuación:

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



5.3. Calificación de Riesgos Semestral

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 Calificadora de Riesgo en su Comité cuya sesión de día el 31 de Diciembre 2014 nos otorgan la calificación "AAA", vigente hasta el 30 de Junio del 2015, 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 2014.

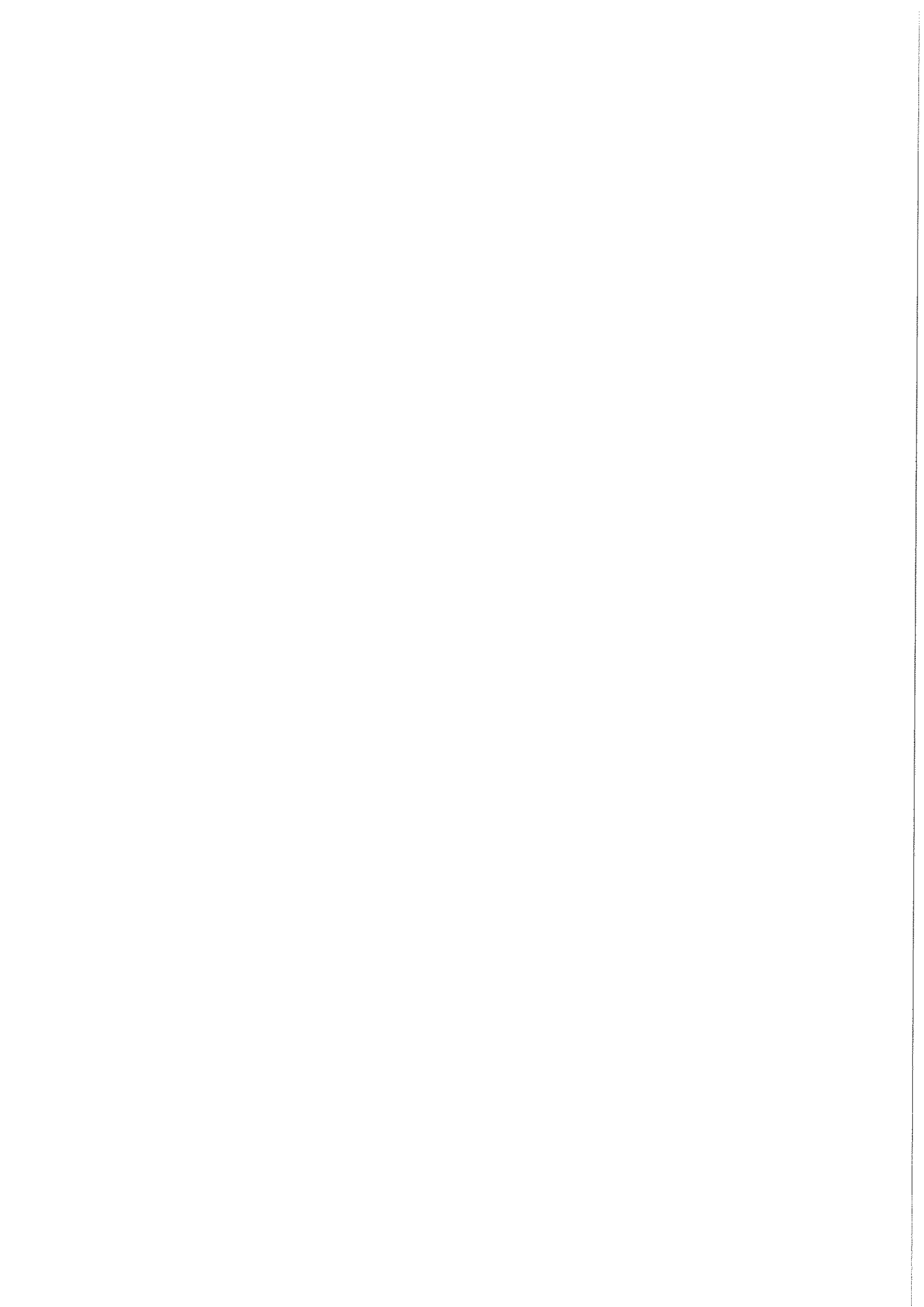
7. Informe de auditoria externa

El Informe de Auditoría Externa del año 2014 está siendo emitido por la compañía auditora Moore Stephens; dicho informe estará disponible para los inversionistas el mismo día en el que se celebre la Asamblea Anual Ordinaria a realizarse en el mes de abril del 2015.

8. Información Adicional.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores se presente a manera de Resumen la siguiente información del Fideicomiso, aun cuando al 31 de Diciembre del 2014 se encuentra operativa la FASE III y cuyo manejo y control está bajo la coordinación del Operador Hotelero.

No obstante a lo indicado de la FASE II faltan liquidar ciertos rubros de fondos de garantía y cuentas que el Constructor incurrió.



<i>Requerimiento</i>	<i>Cumplimiento</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Fecha de iniciación de la etapa de construcción del PROYECTO 	Construcción terminada en Operación la FASE III
<ul style="list-style-type: none"> • Fecha estimada de terminación de la etapa en ejecución de la obra y de entrega a los beneficiarios y a los compradores directos de las unidades de ser el caso 	Operación Hotelera en Marcha.
<ul style="list-style-type: none"> • Porcentaje ejecutado de la obra con relación al PROYECTO. 	100%
<ul style="list-style-type: none"> • Costo de la unidad construida 	Producto Terminado.
<ul style="list-style-type: none"> • Indicación sobre el cumplimiento de las estimaciones de la financiación del proyecto. 	Construcción terminada.
<ul style="list-style-type: none"> • Cambio en el proyecto y/o en las especificaciones 	En el 2014 no se registró
<ul style="list-style-type: none"> • Reajustes en el Presupuesto 	En el 2014 no se registró

9. Hitos Relevantes durante el Ejercicio Económico 2014.

A continuación se recogen los hitos más importantes revisados en los Directorios llevados a cabo durante el año 2014.

Directorio de Enero 2014

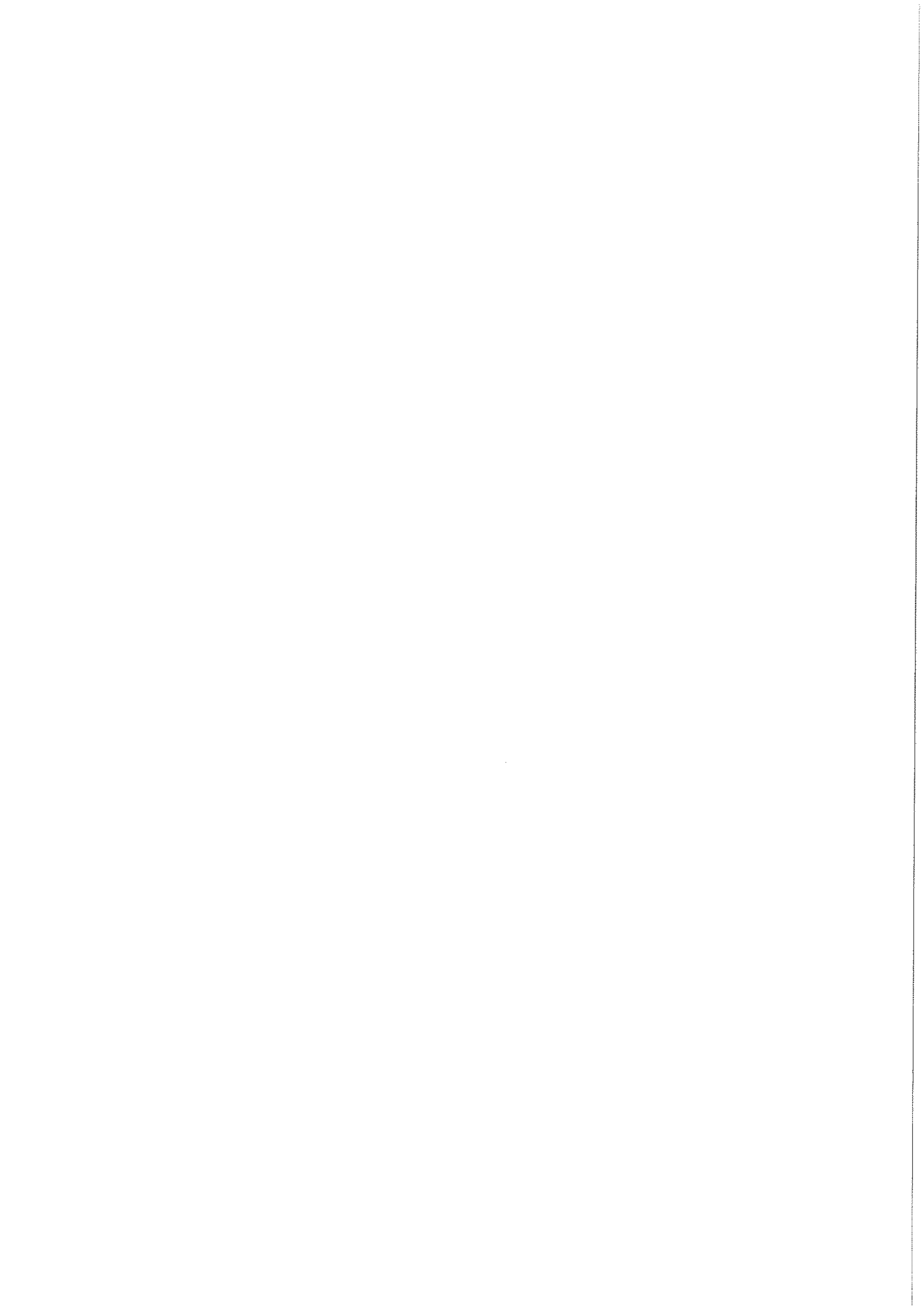
- ✓ Aprobación del Plan de Inversión "Upgrade 2014" para beneficio de los usuarios del Hotel y los Inversionistas.

Directorio de Marzo 2014

- ✓ Inauguración del River Lounge

Directorio de Mayo 2014

- ✓ Inversión de las utilidades generadas en el 2013.
- ✓ Lanzamiento del Primer News 2014



- ✓ Contratación de funcionario de Mercadeo para atender a los inversionistas.
- ✓ Beneficios para los Inversionistas, otorgamiento de descuentos y accesos favorables en:
 - ✓ Alojamiento
 - ✓ Alimentación & Bebidas
 - ✓ Recreación

Directorio de Junio 2014

- ✓ Levantamiento de Inventario del 100% de los activos de propiedad del Hotel.

Directorio de Septiembre 2014

- ✓ Visita de los Directores de la Marca Wyndham Internacional, quienes estuvieron muy complacidos con el desarrollo de la Operación Hotelera y sus Instalaciones.

Directorio de Diciembre 2014

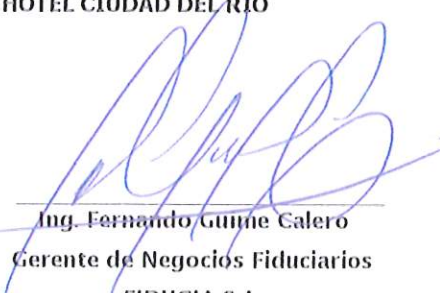
- ✓ Aprobación del Presupuesto del periodo el 2015.

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.

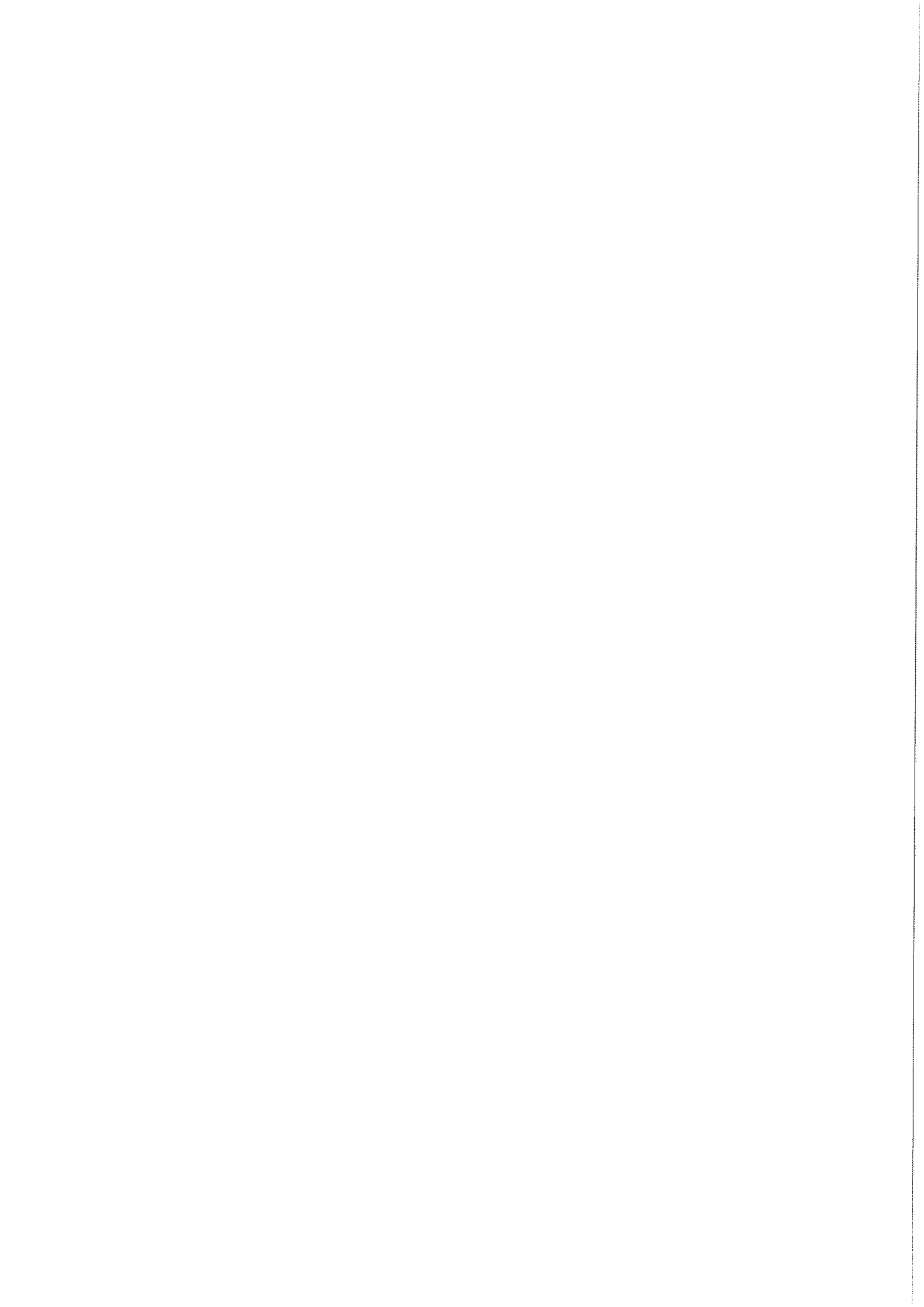
Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO



Ing. Marta Benavides Córdova
Administradora de Fideicomisos
FIDUCIA S.A.

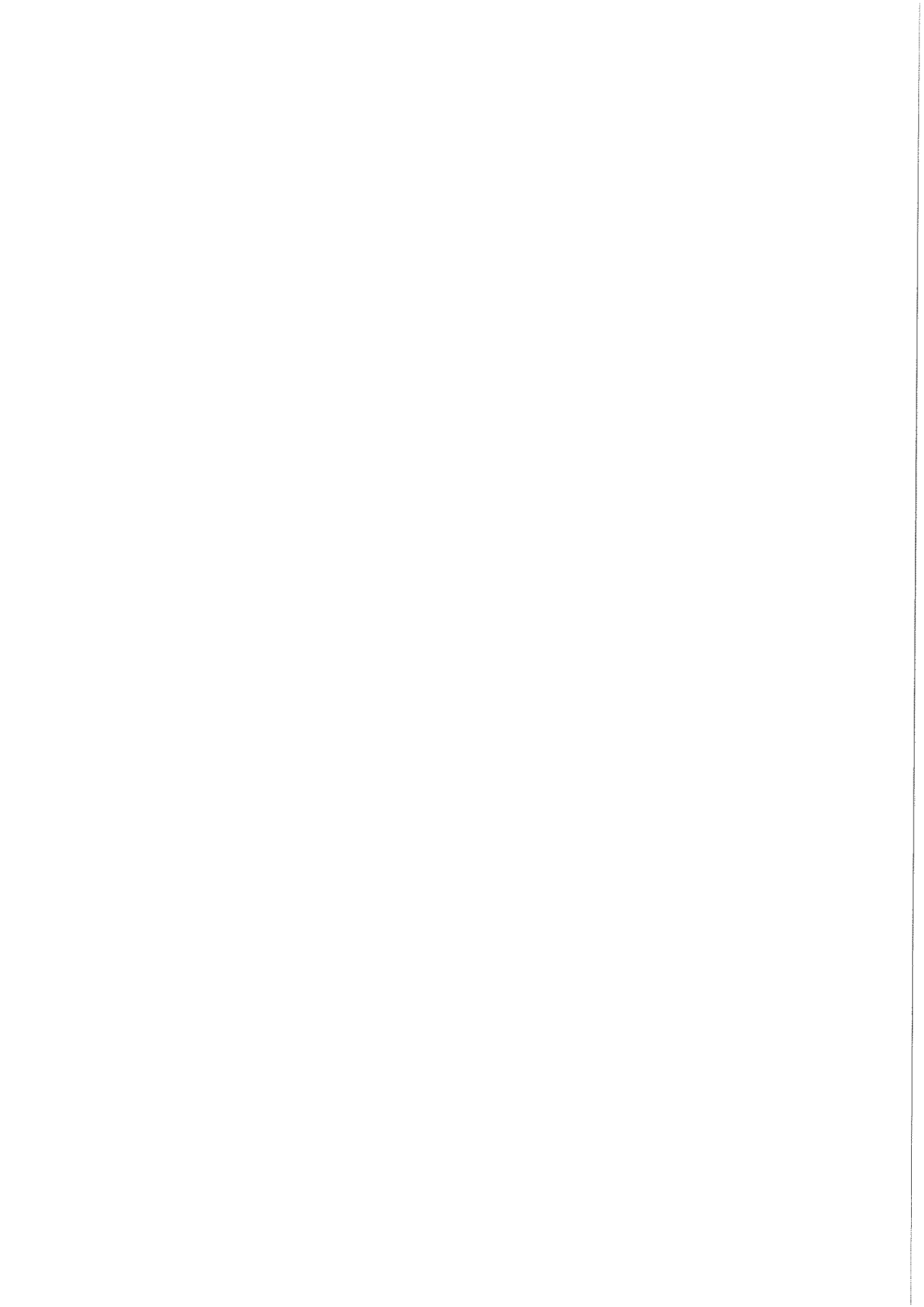


Ing. Fernando Guíne Calero
Gerente de Negocios Fiduciarios
FIDUCIA S.A.



FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
BALANCE GENERAL
AJ 31 de diciembre del 2014

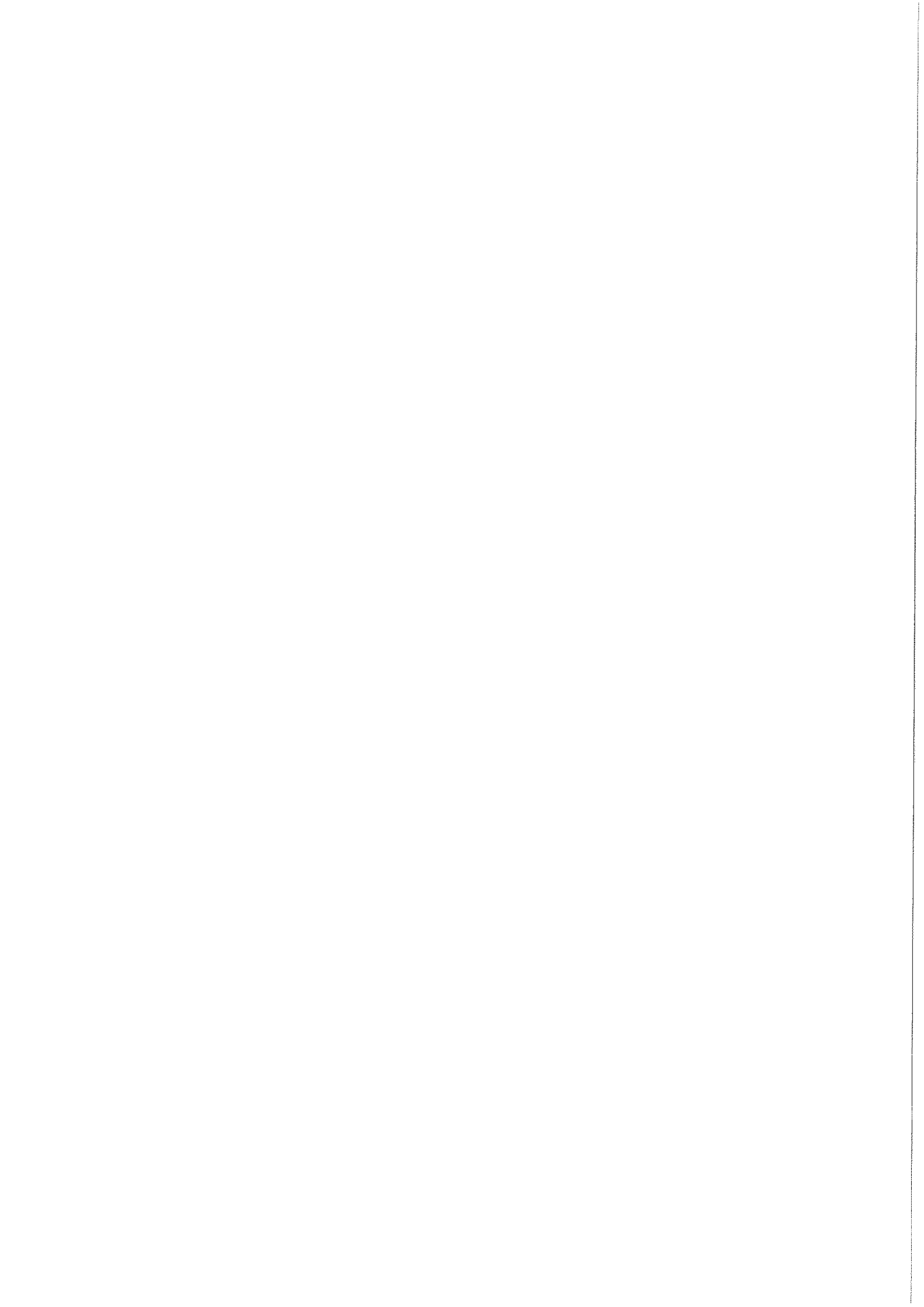
Cuenta	Descripción	Niveles	VALOR USD	CTAS FIDUCIARIA
11	DISPONIBLE	NIVEL 2	276,821.72	1.0.
1105	CAJA	NIVEL 3	13,135.86	1.0.01.
110505	CAJA GENERAL	NIVEL 5	8,285.86	
110510	CAJAS MENORES	NIVEL 5	4,850.00	
1110	BANCOS	NIVEL 3	204,646.81	1.0.03.
111010	BANCOS MONEDA NACIONAL	NIVEL 5	204,646.81	
1115	REMESAS EN TRANSITO	NIVEL 3	59,039.05	
111505	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 5	59,039.05	
12	INVERSIONES	NIVEL 2	1,283,724.00	
1225	CERTIFICADOS	NIVEL 3	1,283,724.00	
122505	CERTIFICADOS DEPOSITO A PLAZO	NIVEL 3	1,283,724.00	
13	DEUDORES	NIVEL 2	2,303,569.42	1.2.
1305	CLIENTES	NIVEL 3	372,551.91	1.2.01.
130505	CLIENTES NACIONALES	NIVEL 5	372,551.91	
13050501	CUENTA HUESPED	NIVEL 7	123,113.05	
13050502	TRASPASOS PARTICULARES	NIVEL 7	248,316.90	
13050503	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 7	1,121.96	
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	NIVEL 3	4,753.15	1.2.02.
133005	A PROVEEDORES	NIVEL 5	4,753.15	
1335	ANTICIPOS FASE II	NIVEL 3	7,768.70	1.2.0.2
1345	INTERESES POR COBRAR	NIVEL 3	13,800.00	
134510	INTERESES	NIVEL 5	13,800.00	
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS	NIVEL 3	1,889,468.88	1.2.0.7
135515	RETENCIONES EN LA FUENTE	NIVEL 5	-	
135517	IVA RETENIDO	NIVEL 5	57,018.30	
135520	CREDITO TRIBUTARIO	NIVEL 5	1,832,450.58	
1360	RECLAMACIONES	NIVEL 3	-	
1380	DEUDORES VARIOS	NIVEL 3	16,238.78	1.2.07.
138020	CUENTA POR COBRAR TERCERO	NIVEL 5	7,943.72	
13802001	CUENTA POR COBRAR EMPLEAD	NIVEL 7	7,943.72	
138095	OTROS	NIVEL 5	7,293.06	
13809501	OTROS	NIVEL 7	7,293.06	
14	INVENTARIOS	NIVEL 2	168,192.59	1.4.
1405	MATERIAS PRIMAS	NIVEL 3	166,454.63	1.4.05.
140501	ALIMENTOS	NIVEL 5	71,045.16	
140502	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 5	39,985.19	
140503	SUMINISTROS DE ASEO	NIVEL 5	8,927.64	
140504	SUMINISTROS HUESPEDES	NIVEL 5	34,694.29	
140505	SUMINISTROS DE PAPELERIA	NIVEL 5	1,851.46	
140506	SUMINISTROS DE IMPRESOS	NIVEL 5	9,950.89	
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	NIVEL 3	1,737.95	1.4.05.
145502	SUMINISTROS MTO ELECTRIC	NIVEL 5	376.50	
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	NIVEL 2	19,548,728.52	1.7.
1504	TERRENOS	NIVEL 3	1,977,254.09	1.7.02.
150405	URBANOS	NIVEL 5	1,977,254.09	
1508	CONSTRUCCIONES EN CURSO	NIVEL 3	6,630.00	
150805	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	NIVEL 5	6,630.00	
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	NIVEL 3	15,432,850.59	1.7.02.02
151605	EDIFICIOS	NIVEL 5	15,408,226.85	
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 3	429,397.47	17.02.03
152005	MAQUINARIA	NIVEL 5	429,397.47	
1524	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 3	850,046.77	1.7.02.04
152405	MUEBLES Y ENSERES	NIVEL 5	850,046.77	
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 3	309,143.35	1.7.02.05
152810	EQUIPO DE TELECOMUNICACION	NIVEL 5	187,956.52	
152830	EQUIPOS DE COMPUTACION	NIVEL 5	121,186.83	
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	NIVEL 3	976,011.42	1.7.02.06
153605	DE HABITACIONES(EQ-HOTEL	NIVEL 5	7,547.09	
153695	OTROS (RECREACION)	NIVEL 5	49,198.97	
153699	EQUIPOS HOTELEROS FASE II	NIVEL 5	919,265.36	
1540	EQ TRANSPORTE	NIVEL 3	22,500.00	
154005	VEHICULO	NIVEL 5	22,500.00	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	NIVEL 3	(455,105.17)	1.7.03
159205	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	(182,342.75)	
159210	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	(28,083.89)	
159215	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	(71,028.62)	
159220	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	(85,028.07)	
159230	EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	(82,512.70)	
159235	EQUIPO DE TRANSPORTE	NIVEL 5	(3,068.67)	
159245	OTROS	NIVEL 5	(3,040.47)	
16	INTANGIBLES	NIVEL 2	12,391.62	
1625	DERECHOS Y GARANTIAS	NIVEL 3	5,498.92	
162505	GARANTIAS	NIVEL 5	5,498.92	
1635	LICENCIAS	NIVEL 3	9,720.31	
163501	LICENCIAS	NIVEL 5	9,720.31	
1698	DEPRECIACION Y/O AMORTIZACION	NIVEL 3	(2,827.61)	
169805	AMORTIZACION SOFTWARE	NIVEL 5	(2,827.61)	



17 DIFERIDOS	NIVEL 2	31,698.87	1.8.
1705 GASTOS PAGADOS POR ANTICI	NIVEL 3	31,698.87	1.8.01.
1710 CARGOS DIFERIDOS	NIVEL 5	.	
18 OTROS ACTIVOS	NIVEL 2	316,046.26	
1805 OTROS ACTIVOS	NIVEL 4	316,046.26	
180510 OBRAS DE ARTE	NIVEL 5	16,600.00	
180599 ACTIVOS POR INCURRIR FASE II	NIVEL 5	299,446.26	
2.			
22 PROVEEDORES	NIVEL 2	(90,530.31)	2.1.
2205 NACIONALES	NIVEL 3	(90,530.31)	
220501 MERCANCIAS	NIVEL 5	(90,530.31)	
23 CUENTAS POR PAGAR	NIVEL 2	(365,604.42)	2.1.02.
2335 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	NIVEL 3	(324,495.40)	
233530 SERVICIOS TECNICOS	NIVEL 5	(35.66)	
233595 OTROS	NIVEL 5	(324,459.74)	
2345 CUENTAS POR PAGAR FASE II	NIVEL 3	(11,936.98)	
234510 CXP PROVEEDORES	NIVEL 5	11,936.98	
2370 APORTES DE NOMINA	NIVEL 3	(29,172.04)	
237095 IMPTO RENTA X PAGAR NOMIN	NIVEL 5	(29,172.04)	
24 IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA	NIVEL 2	(60,578.21)	2.1.0.2
2495 OTROS	NIVEL 3	(60,578.21)	
249505 IMPUESTOS POR PAGAR SRI	NIVEL 5	(43,285.39)	
249510 IMPUESTO A LA RENTA	NIVEL 5	(7,292.82)	
25 OBLIGACIONES LABORALES	NIVEL 2	(242,189.45)	2.1.0.2
2505 SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 3	(242,189.45)	
250501 SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 5	(15,031.30)	
250503 PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	(153,104.18)	
250504 10% POR PAGAR EMPLEADOS	NIVEL 5	(74,053.97)	
26 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	NIVEL 2	(465,287.45)	2.1.03
2605 PARA COSTOS Y GASTOS	NIVEL 3	(60,000.00)	
260595 PROVISION PROVEEDORES GEN	NIVEL 5	(60,000.00)	
2610 PARA OBLIGACIONES LABORAL	NIVEL 3	(105,841.19)	
261005 DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	(9,090.24)	
261010 DECIMO CUATRO SUELDO	NIVEL 5	(46,842.28)	
261015 VACACIONES	NIVEL 5	(45,981.77)	
261025 FONDO DE RESERVA	NIVEL 5	(3,946.90)	
2695 OTRAS PROVISIONES	NIVEL 3	(299,446.26)	
269525 COSTOS PROVISIONADOS FASE II	NIVEL 5	(299,446.26)	
28 OTROS PASIVOS	NIVEL 2	(314,446.01)	2.2.
2805 ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	NIVEL 3	(159,877.91)	
280505 DE CLIENTES	NIVEL 5	(159,877.91)	
28050502 DE HABITACIONES	NIVEL 7	(94,112.01)	
28050503 OTROS DEPOSITOS	NIVEL 7	(16,813.62)	
28050504 DEP.EN GARANTIA X CONC.OF	NIVEL 7	(48,952.28)	
2810 FONDOS DE GARANTIAS (FIDU	NIVEL 3	(116,076.10)	
281005 FONDOS DE GARANTIAS (FIDU	NIVEL 5	(116,076.10)	
2820 INGRESOS RECIBIDOS PARA T	NIVEL 3	(38,492.00)	
282005 JUBILACION PATRONAL	NIVEL 5	(33,130.00)	
282010 DESAHUCIO	NIVEL 5	(5,362.00)	
3.			
31 PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	NIVEL 2	(24,146,001.63)	3.
3115 APORTE CONSTITUYENTE	NIVEL 3	(24,146,001.63)	3.1.0.4
311503 APORTE- PRONOBIS	NIVEL 5	(146,001.63)	
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	20,848.00	3.1.0.4
3405 UTILIZACION DEL PATRIMONIO	NIVEL 3	20,848.00	
340510 TITULOS INVERSIONISTAS A CREITO	NIVEL 5	20,848.00	
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	NIVEL 2	(806,478.82)	
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	NIVEL 3	(806,478.82)	
361010 RENDIMIENTO PARTICIPES 2013	NIVEL 5	(83,723.74)	3.8.01.
361015 UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014	NIVEL 5	(722,755.08)	
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	NIVEL 2	2,519,095.31	
3704 APLICACION NIIF POR PRIMERA VEZ	NIVEL 3	1,168,333.20	
3710 PERDIDAS ACUMULADAS	NIVEL 3	1,350,762.11	
371010 PERDIDA AÑO 2010	NIVEL 5	1,009,075.23	
371015 PERDIDA AÑO 2011	NIVEL 5	341,686.88	
ACTIVO		23,941,172.99	
PASIVO		(1,528,635.85)	
PATRIMONIO		(22,412,537.14)	
DIFERENCIA			


Mónica Méndez M.
Contadora General


Santiago Galárraga C.
Gerente General



FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre del 2014

Cuenta	Descripción	Niveles	VALOR USD	CTAS NIIF FIDUCIARIA
	41 OPERACIONALES	NIVEL 2	(7,118,633.02)	4.7.
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	NIVEL 3	(7,118,633.02)	4.7.01
414005	HOTELERIA	NIVEL 5	(6,785,558.53)	
41400501	ALOJAMIENTO	NIVEL 7	(3,564,676.53)	
41400502	ALIMENTOS	NIVEL 7	(2,710,487.82)	
41400503	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	(438,781.16)	
41400504	OTROS SERVICIOS HUESPED	NIVEL 7	(12,421.10)	
41400505	SEGURO HOTELERO	NIVEL 7	(59,291.92)	
414095	ACTIVIDADES CONEXAS	NIVEL 5	(333,074.49)	
41409503	TELEFONOS, FAX, INTERNET	NIVEL 7	(15,559.52)	
41409505	LAVANDERÍA	NIVEL 7	(23,334.03)	
41409506	RECREACION	NIVEL 7	(22,624.28)	
41409507	OTROS INGRESOS A Y B	NIVEL 7	(270,877.70)	
41409511	FOTOCOPIAS	NIVEL 7	(678.96)	
	42 NO OPERACIONALES	NIVEL 2	(43,170.88)	4.7.03.
4210	FINANCIEROS	NIVEL 3	(13,800.00)	
421005	INTERESES	NIVEL 5	(13,800.00)	
4250	RECUPERACIONES	NIVEL 3	(20,241.05)	
425050	REINTEGRO DE OTROS COSTOS	NIVEL 5	(20,241.05)	
4270	OTROS	NIVEL 3	(9,129.83)	
427005	OTROS INGRESOS FASE II	NIVEL 5	(9,129.83)	
	51 OPERACIONALES DE ADMINIST	NIVEL 2	2,452,229.26	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	530,436.35	
510506	SUELDOS	NIVEL 5	312,950.70	
510515	HORAS EXTRAS Y RECARGOS	NIVEL 5	16,511.53	
510518	COMISIONES	NIVEL 5	26,196.00	
510537	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	28,974.69	
510538	DECIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	13,258.96	
510539	VACACIONES	NIVEL 5	14,398.64	
510548	BONIFICACION	NIVEL 5	2,226.76	
510563	CAPACITACION PERSONAL	NIVEL 5	16,958.77	
510566	RELACIONES INTERNAS DE PE	NIVEL 5	15,129.92	
510569	APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	42,029.09	
510570	APORTES FONDO RE SERVA	NIVEL 5	14,973.28	
510584	GASTOS MEDICOS Y DROGAS	NIVEL 5	7,010.64	
510585	SELECCIÓN DE PERSONAL	NIVEL 5	1,760.00	
510595	PROGRAMAS DE RECONOCIMEN	NIVEL 5	18,057.37	
5110	HONORARIOS	NIVEL 3	36,162.64	
511015	AUDITORIA EXTERNA	NIVEL 5	13,085.90	
511025	ASESORÍA JURIDICA	NIVEL 5	4,690.74	
511030	ASESORÍAS FINANCIERAS	NIVEL 5	16,466.00	
5115	IMPUESTOS	NIVEL 3	103,565.62	
511515	A LA PROPIEDAD RAIZ	NIVEL 5	100,288.62	
511595	OTROS	NIVEL 5	3,277.00	
5120	ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	3,900.00	
512045	ARRIENDO FUNCIONARIOS	NIVEL 5	3,900.00	
5130	SEGUROS	NIVEL 3	157,390.02	
513025	INCENDIO	NIVEL 5	73,921.18	
513035	FIDELIDAD	NIVEL 5	5,900.00	
513095	OTROS	NIVEL 5	77,568.84	
5135	SERVICIOS	NIVEL 3	478,940.38	
513505	ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	27,543.91	
513510	TEMPORALES	NIVEL 5	1,300.00	
513515	ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	109,920.85	
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAD	NIVEL 5	40,317.50	
513530	ENERGIA ELECTRICA	NIVEL 5	247,307.13	
513535	TELEFONO	NIVEL 5	10,030.83	
513540	CORREO,PORTES Y TELEGRAMA	NIVEL 5	4,740.16	
513555	G A S	NIVEL 5	36,480.00	
513560	ALQUILER DE EQUIPOS	NIVEL 5	1,300.00	
5140	GASTOS LEGALES	NIVEL 3	8,938.84	
514005	NOTARIALES	NIVEL 5	419.49	
514015	TRAMITES Y LICENCIAS	NIVEL 5	8,519.35	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	NIVEL 3	218,382.47	
514510	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	154,983.46	
514525	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	5,052.64	
514535	EQUIPO HOTELERO Y R	NIVEL 5	50,191.88	
514540	FLOTA Y EQ DE TRANSPORTE	NIVEL 5	8,154.49	
5150	OTROS GASTOS	NIVEL 5	1,030.00	
515010	TRABAJO SOCIAL	NIVEL 5	1,030.00	
5155	GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	7,823.99	
515515	PASAJES AEREOS	NIVEL 5	7,823.99	
5160	DEPRECIACIONES	NIVEL 3	384,164.80	
516005	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	152,213.53	
516010	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	27,244.43	
516015	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	60,451.60	
516020	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	72,293.59	
516030	EQUIPO DE HOTELES Y RTANT	NIVEL 5	68,892.98	
516035	EQUIPO DE TRASNPORTE	NIVEL 5	3,068.67	
5165	AMORTIZACIONES	NIVEL 3	2,827.61	
516510	INTANGIBLES	NIVEL 5	2,827.61	
5195	DIVERSOS	NIVEL 3	56,693.20	
519520	GASTOS DE REPRESENTACION	NIVEL 5	1,996.37	
519530	UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	6,040.67	

519535	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTE	NIVEL 5	1,960.58	
519540	ENVASES Y EMPAQUES	NIVEL 5	6,985.97	
519545	TAXIS Y BUSES	NIVEL 5	22,065.61	
519550	JUBILACION PATRONAL DESAHUCIO	NIVEL 5	17,644.00	
5199	PROVISIONES	NIVEL 3	461,973.34	
519990	REMUNERACION	NIVEL 5	452,905.58	
519995	OTROS ACTIVOS	NIVEL 5	9,067.76	
52	OPERACIONALES DE VENTAS	NIVEL 2	2,074,341.10	5.2.
5205	GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	1,078,455.08	
520506	SUELDOS	NIVEL 5	656,673.08	
520515	HORAS EXTRAS Y RECARGOS	NIVEL 5	45,025.08	
520518	COMISIONES	NIVEL 5	109,656.46	
520537	DÉCIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	67,264.86	
520538	DÉCIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	45,885.53	
520539	VACACIONES	NIVEL 5	33,387.45	
520548	BONIFICACION	NIVEL 5	206.26	
520569	APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	97,358.05	
520570	FONDO DE RESERVA	NIVEL 5	22,998.31	
5220	ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	202,882.42	
522035	EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	202,882.42	
5235	SERVICIOS	NIVEL 3	315,586.03	
523505	ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	14,962.95	
52350501	LAVANDERIA	NIVEL 7	14,962.95	
523510	SERVICIOS TEMPORALES	NIVEL 5	44,848.06	
523515	ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	76,539.76	
523535	TELEFONO	NIVEL 5	10,195.04	
523556	GAS	NIVEL 5	39,640.53	
523667	GAS FIJO	NIVEL 5	5,866.48	
523560	PUBLICIDAD, PROPAGANDA	NIVEL 5	71,872.65	
52356001	ARTES FINALES	NIVEL 7	8,984.67	
52356002	PERIODICOS Y REVISTAS	NIVEL 7	41,700.72	
52356004	VALLAS Y AVISOS	NIVEL 7	15,923.67	
52356005	ESTUDIOS DE MERCADO	NIVEL 7	5,263.59	
523595	OTROS	NIVEL 5	51,860.56	
5250	ADECUACIONES E INSTALACIO	NIVEL 3	41,892.84	
525010	ARREGLOS ORNAMENTALES	NIVEL 5	41,892.84	
5255	GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	8,348.99	
525515	PASAJES AEREOS	NIVEL 5	8,348.99	
5295	DIVERSOS	NIVEL 3	407,461.28	
529505	COMISIONES EN VENTAS	NIVEL 5	240,560.04	
529510	LIBROS, SUSCRIPC. Y REVIS	NIVEL 5	1,110.90	
529515	MUSICA AMBIENTAL	NIVEL 5	30,781.48	
529530	UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	4,374.02	
529545	TAXIS Y BUSES	NIVEL 5	28,961.06	
529575	MASAJES Y TRATAMIENTOS	NIVEL 5	15,598.72	
529585	ATENCIONES ESPECIALES	NIVEL 5	14,385.13	
529595	OTROS	NIVEL 5	71,908.35	
5299	PROVISIONES	NIVEL 3	19,714.46	
529925	UNIFORMES	NIVEL 5	19,714.46	
53	NO OPERACIONALES	NIVEL 2	338,861.44	5.3.
5305	FINANCIEROS	NIVEL 3	159,532.01	
530505	GASTOS BANCARIOS	NIVEL 5	9,848.89	
530515	COMISIONES TARJETAS DE CR	NIVEL 5	146,135.61	
5310	PERDIDA EN VENTA Y RETIRO	NIVEL 3	179,026.78	
531015	VENTA DE PROPIEDADES, PLA	NIVEL 5	177,118.28	
5395	GASTOS DIVERSOS	NIVEL 3	302.65	
539595	GASTOS FASE II	NIVEL 5	302.65	
54	IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPAC	NIVEL 3	297,939.47	
540505	IMPUESTO A LA RENTA	NIVEL 5	144,835.29	
540510	PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	153,104.18	
61	COSTO DE VTA Y PRESTAC. S	NIVEL 2	1,275,677.55	5.2.
6140	HOTELES Y RESTAURANTES	NIVEL 3	1,275,677.55	
614005	HOTELERIA	NIVEL 5	1,275,677.55	
61400501	ALIMENTOS	NIVEL 7	762,006.43	
61400502	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	95,672.26	
61400504	SUMINISTROS DE ASEO-FIJOS	NIVEL 7	13,084.63	
61400505	SUMINISTROS HUESPEDES	NIVEL 7	104,583.64	
61400506	SUMINISTROS PAPELERIA	NIVEL 7	16,125.16	
61400507	SUMINISTROS IMPRESOS-FIJO	NIVEL 7	16,371.50	
61400508	LAVANDERIA	NIVEL 7	19,623.10	
61400514	SUMINISTROS ASEO-VARIABLE	NIVEL 7	36,118.84	
61400517	SUMINISTROS IMPRESOS-VARI	NIVEL 7	23,954.47	
61400521	CAFETERIA INTERNA	NIVEL 7	67,100.66	
61400522	CAFETERIA HUESPED	NIVEL 7	121,036.78	
INGRESOS			(7,161,803.90)	
GASTOS			5,163,371.27	
COSTOS DE VENTAS			1,275,677.55	
RESULTADO DEL EJERCICIO			(722,755.08)	


Mónica Méndez M.
Contadora General


Santiago Galárraga C.
Gerente General