



FIDUCIA®
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Guayaquil, 2 de marzo del 2017

Ingeniero
Andrés Casal
PRONOBIS
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 del 2016.

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

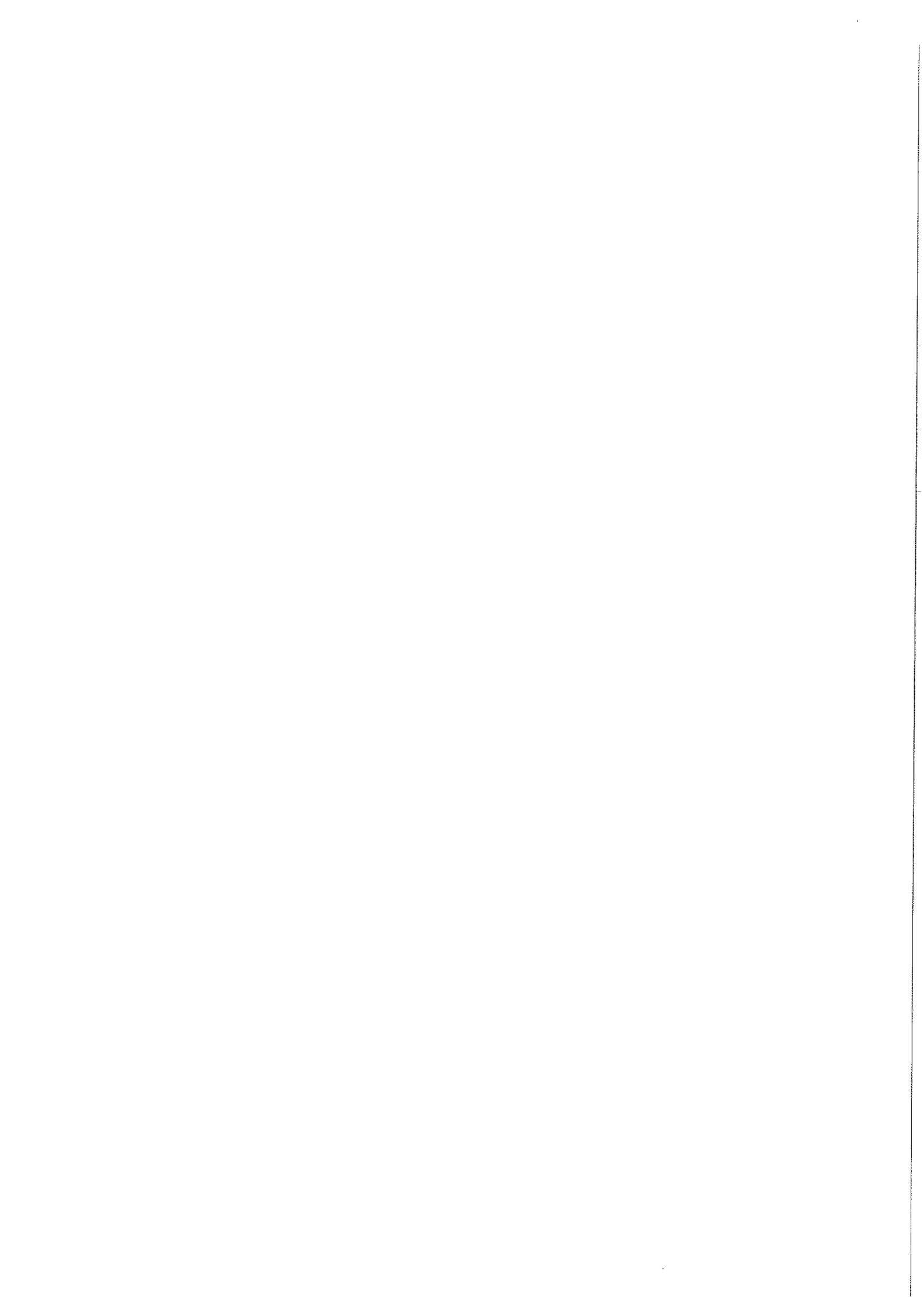
Sin otro particular, quedo de ustedes.

Atentamente,

Ing. Marta Benavides Córdova
Apoderada Especial
P/FIDUCIA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
MERCANTILES

RECIBIDO
Lisette Ceballos
RECEPCIÓN
PRONOBIS

02-03-17



RENDICION ANUAL DE CUENTAS

Al 31 de Diciembre del 2016

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:** En Asamblea del 19 de Octubre del 2015 por normativa se designó a la compañía PACIFIC CREDIT RATING S.A. como nueva Calificadora de Riesgos, cuyo inicio de gestión fue en Febrero 2016.
- **Operador Hotelero:** Operadora Internacional OPERINTER.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

- **Auditor Externo:** En Asamblea del 19 de Octubre del 2015 por normativa se designó a la compañía GRANT THORTON como nueva Empresa Auditora, cuya gestión arrancó con los Informes de auditoría del 2015, siendo también designados para el 2016 y 2017.

Periodo de la Rendición de Cuentas

- El presente informe describe las actividades desarrolladas durante el año **2016**.

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.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

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

Con corte al 31 de diciembre de 2016, 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.

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:
 - ✓ 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.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

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 2016 se administra un patrimonio de \$23,027,066.

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.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

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. PRNOBIS S.A.	Presidente del Directorio
Sr. Marco Hidalgo Londoño	Primer Vice-Presidente del Directorio
Sr. Joseph Garzozí 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. Al corte del 31 de DICIEMBRE DEL 2016, la calificación obtenida por PCR PACIFIC CREDIT RATING S.A. es de AAA -.

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

Se adjunta a la presente RENDICION DE CUENTAS los Estados Financieros del FIDEICOMISO con corte a Diciembre 31 del 2016.

Nota: Los Estados Financieros con corte a diciembre 2016 están en proceso de revisión de auditorías.

7. Informe de auditoria externa

El Informe de Auditoría Externa del año 2016 que gestionará GRANT THORTON está en proceso de elaboración; 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 2017. Cabe indicar que todos los informes de AUDITORÍA desde la constitución del Fideicomiso han sido con OPINIÓN LIMPIA.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

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 2016 se encuentra operativa la FASE III y cuyo manejo y control está bajo la coordinación del Operador Hotelero.

<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 	Construcción terminada.
<ul style="list-style-type: none"> • Reajustes en el Presupuesto 	Construcción terminada.

Durante el año 2016 se cerró contablemente la FASE II, para tal efecto se recibió aporte del Originador, valores que han sido registrados en el FIDEICOMISO como Ingresos de aproximadamente \$60mil, así mismo se cuenta con la firma del Acta Definitiva de la Fase II suscrita entre el Fiscalizador, Gerencia de Proyecto, Constructor y Fiduciaria.

9. Hitos Relevantes durante el Ejercicio Económico 2016.

A continuación se recogen los hitos más importantes revisados en los Directorios llevados a cabo durante el año 2016.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Directorio de Enero 2016

- Aprobación de compra de dos vehículos: Crafter 50, año 2015 valorada en \$75mil y un Kía Carnival 2015 valorado en \$29mil

Directorio de Marzo 2016

- Comentarios sobre la reunión mantenida entre el Ing. Casal, los Sres. de la Fiduciaria y PCR PACIFIC CREDIT RATING por la Calificación de Riesgo obtenida "AAA -", se indica que la Calificación se basa en el Prospecto de Oferta Pública y que si bien es cierto el escenario económico desde el 2009 a la fecha es diferente por normativa legal deben basarse en dicho informe.

Directorio de Abril 2016

- Presentación del "Informe a los Inversionistas" que se entregó en la Asamblea del 26 de Abril del 2016.
- Inspección física del Edificio por el terremoto, gestión que estuvo a cargo del Ing. Carlos León. Así también, se indica que como Hotel han emprendido las siguientes acciones: 1) Donar kits de limpieza, 2) Dar el salario de un día de trabajo enfatizando que GHJ entregará un \$1 por cada trabajador que done dicho día de salario.

Directorio de Mayo 2016

- El Ing. Casal preside la sesión solicitando al Operador que todo tema que sea de impacto de imagen o social sea puesto en conocimiento a los miembros del Directorio.
- Nominación del Hotel Wyndham en las siguientes categorías: Hotel del Año, Gerente del Año y Premio a la Excelencia-Calidad, siendo premiado el Hotel en la categoría GERENTE DEL AÑO. Los miembros del Directorio felicitaron la gestión del Operador en este importante evento que sin duda alguna establece un precedente e impulsa la marca del Hotel.
- ANALISIS DE LA SITUACION DEL HOTEL DESPUES DEL TERREMOTO DEL 16 DE ABRIL, Informe presentado por el Operador, que abarca la afectación en la tasa de ocupación del mes de abril 2016, Reservas canceladas de aproximadamente \$161mil de abril a diciembre 2016, Razones de cancelación por parte de las

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

principales agencias, las cuales son el Terremoto y el SIKA, Gestión de ahorro áreas de producción, Gestión de ahorro reducción de nómina, Gestión de ahorro de energía eléctrica.

Directorio de Junio 2016

- Coordinación de Asamblea Extraordinaria para dar cumplimiento con la nueva designación de Directorio siendo que el 28 de junio del 2013 se lo conformó y el plazo de vigencia del mismo culmina el 28 de junio del 2016.

Directorio de Julio 2016

- Notificación que de conformidad con la Asamblea Extraordinaria celebrada el 28 de junio del 2016 los miembros del Directorio se ratificaron en el siguiente sentido:
 - **DIRECTORES PRINCIPALES:** 1) Pronobis a través de su funcionario Ing. Andrés Casal Rizo. 2) Pronobis a través de su funcionaria Ab. Ma. Paulina Márquez. 3) ISSPOL a través de su funcionario Crnel. David Proaño. 4) Sr. Joseph Garzozzi Buchdid, 5) Sr. Marco Hidalgo Londoño.
 - **DIRECTORES SUPLENTE:** 1) Pronobis a través de su funcionaria Ing. Wendy Franco. 2) ISSPOL a través de su funcionario Dr. Santiago Duarte. 3) Eco. Carlos Dier. 4) Lcda. Dora Lastra. 5) Ing. Cinthya Jeldes Montesdeoca.

Directorio de Agosto 2016

- Aprobación del Reglamento Interno para el funcionamiento del Directorio.
- Aprobación del Código de Buen Gobierno Corporativo.

Directorio de Septiembre 2016

- Aprobación de compra de VAN bajo la coordinación del Ing. Galárraga y el Ing. Casal.
- Aprobación de pago a la Bolsa de Valores de Guayaquil por \$15mil aproximadamente.
- Aprobación de Honorarios de Auditorías por \$11mil.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Directorio de Octubre 2016

- Aprobación para la firma de contrato con HISPANA DE SEGUROS por un año más, esto es el periodo 2016 - 2017.
- Presentación de Flujo de Fondos para cubrir la compra de los 92 parqueos de PUERTO SANTA ANA.

Directorio de Noviembre 2016

- Aprobación del Presupuesto para el Año 2017 considerando el panorama económico y político, así también como su impacto en el sector hotelero, el Presupuesto aprobado para el 2017 generará una utilidad a repartir de \$827,412 que representa el 3.44%.

Directorio de Diciembre 2016

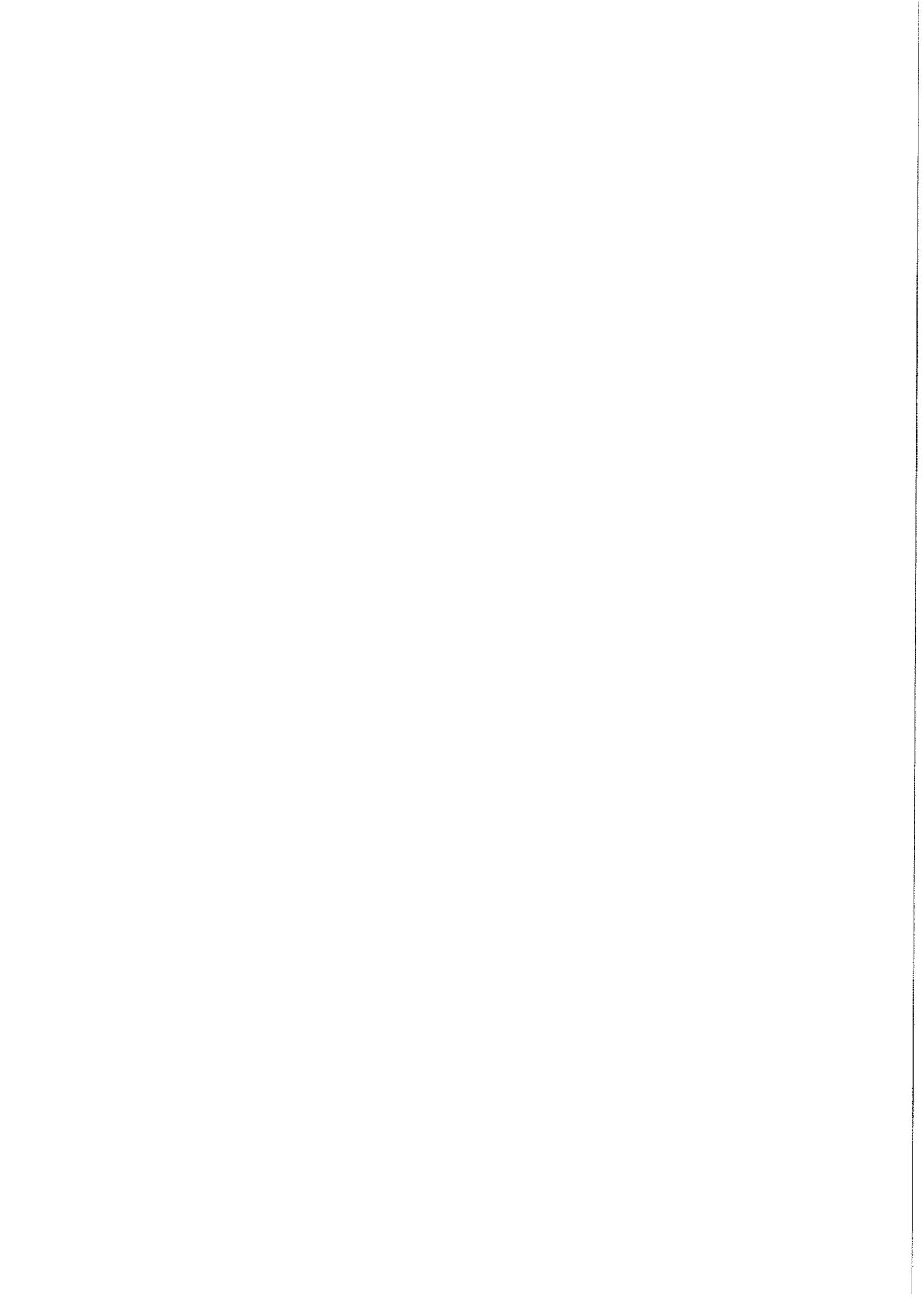
- Los miembros del Directorio después un análisis exhaustivo indican que en efecto en sesiones anteriores el Directorio aprobó la compra de los 92 parqueos por constituirse una necesidad para la Operación Hotelera, así también indican que para tomar una decisión se presente en el próximo Directorio un Flujo de Caja actualizado, así también que se coordine con el Promotor inmobiliario la obtención de los siguientes documentos; 1) Reglamento Interno, 2) Permiso de Funcionamiento, 3) Inspección Final, para que posteriormente y con el análisis respectivo del Directorio procedan con el pago del saldo y la escrituración de conformidad con lo que en su momento instruya el Directorio.

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
Administradora de Fideicomisos
FIDUCIA S.A.



FIDICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
BALANCE GENERAL
Dic 31 de 2016

Cuenta	Descripción	Niveles	VALOR USD	CTAS FIDUCIARIA
11	DISPONIBLE	NIVEL 2	892.297.00	1.0
1105	CAJA	NIVEL 3	16.727.75	1.0.01
110505	CAJA GENERAL	NIVEL 5	12.327.75	
110510	CAJAS MENORES	NIVEL 5	4.400.00	
1110	BANCOS	NIVEL 3	796.554.67	1.0.03
111010	BANCOS MONEDA NACIONAL	NIVEL 5	796.554.67	
1115	REMESAS EN TRANSITO	NIVEL 3	79.014.68	
111505	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 5	79.014.68	
12	INVERSIONES	NIVEL 2	1.025.910.30	
1225	CERTIFICADOS	NIVEL 3	1.025.910.30	
122505	CERTIFICADOS DEPOSITO A PLAZO	NIVEL 3	1.009.000.00	
122510	INTERESES CCP	NIVEL 3	25.910.30	
13	DEUDORES	NIVEL 2	3.111.634.12	1.2
1305	CLIENTES	NIVEL 3	465.291.97	1.2.01
130505	CLIENTES NACIONALES	NIVEL 5	465.291.97	
13050501	CUENTA HUESPED	NIVEL 7	114.311.47	
13050502	TRASPASOS PARTICULARES	NIVEL 7	350.980.50	
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	NIVEL 3	1.421.698.72	1.2.02
133005	A PROVEEDORES	NIVEL 5	1.421.698.72	
1350	IMPUESTOS DIFERIDOS	NIVEL 3	115.665.10	
135005	IMPUESTO AL ARENDA DIFERIDO	NIVEL 5	115.665.10	
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS	NIVEL 3	1.095.467.87	1.2.07
135515	RETENCIONES EN LA FUENTE	NIVEL 5	177.826.94	
135517	IVA RETENIDO	NIVEL 5	358.428.71	
135520	CREDITO TRIBUTARIO	NIVEL 5	559.212.22	
1380	DEUDORES VARIOS	NIVEL 3	13.510.46	1.2.09
138020	CUENTA POR COBRAR TERCERO	NIVEL 5	5.454.98	
13802001	CUENTA POR COBRAR EMPLEAD	NIVEL 7	5.454.98	
138025	OTROS	NIVEL 5	8.055.48	
13802501	OTROS	NIVEL 7	8.055.48	
14	INVENTARIOS	NIVEL 2	165.180.04	1.4
1405	MATERIAS PRIMAS	NIVEL 3	164.210.27	1.4.05
140501	ALIMENTOS	NIVEL 5	76.024.08	
140502	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 5	41.684.39	
140503	SUMINISTROS DE ASEO	NIVEL 5	5.442.15	
140504	SUMINISTROS HUESPEDES	NIVEL 5	23.684.61	
140505	SUMINISTROS DE PAPELERIA	NIVEL 5	2.093.28	
140506	SUMINISTROS DE IMPRESOS	NIVEL 5	13.281.78	
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	NIVEL 2	19.071.893.37	1.7
1504	TERRENOS	NIVEL 3	1.977.254.09	1.7.02
150405	URBANOS	NIVEL 5	1.977.254.09	
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	NIVEL 3	15.599.616.08	1.7.02.02
151605	EDIFICIOS	NIVEL 5	15.461.598.36	
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 3	476.186.21	1.7.02.03
152005	MAQUINARIA	NIVEL 5	476.186.21	
1524	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 3	907.179.91	1.7.02.04
152405	MUEBLES Y ENSERES	NIVEL 5	907.179.91	
1526	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 3	347.467.07	1.7.02.05
152610	EQUIPO DE TELECOMUNICACION	NIVEL 5	193.165.01	
152620	EQUIPOS DE COMPUTACION	NIVEL 5	148.302.86	
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	NIVEL 3	984.414.32	1.7.02.06
153605	DE HABITACIONES(EQ-HOTEL	NIVEL 5	7.746.59	
153605	OTROS (RECREACION)	NIVEL 5	51.388.97	
153609	EQUIPOS HOTELEROS FASE II	NIVEL 5	925.276.76	
1540	EQUIPOS DE TRANSPORTE	NIVEL 3	59.583.98	
1540	VEHICULO	NIVEL 5	59.583.98	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	NIVEL 3	(1.310.603.09)	1.7.03
159205	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	(480.758.71)	
159210	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	(103.528.04)	
159215	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	(228.848.07)	
159220	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	(178.636.52)	
159220	EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	(262.556.10)	
159245	OTROS	NIVEL 5	(28.441.57)	
16	INTANGIBLES	NIVEL 2	11.397.47	
1625	DERECHOS Y GARANTIAS	NIVEL 3	6.252.69	
162505	GARANTIAS	NIVEL 5	5.252.59	
1635	LICENCIAS	NIVEL 3	18.304.31	
163501	LICENCIAS	NIVEL 5	18.304.31	
1698	DEPRECIACION Y/O AMORTIZACION SOF	NIVEL 3	(12.169.42)	
169805	AMORTIZACION SOFTWARE	NIVEL 5	(12.169.42)	

17 DEFERIDOS	NIVEL 2	45,607.04	1.8.
1705 GASTOS PAGADOS POR ANTICI	NIVEL 3	45,607.06	1.8.01.
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	(234,228.33)	
2105 BANCOS NACIONALES	NIVEL 3	(234,228.33)	
210505 SOBREGIRO	NIVEL 6	(234,228.33)	
22 PROVEEDORES	NIVEL 2	(146,349.61)	2.1.
2205 NACIONALES	NIVEL 3	(146,349.61)	
220501 MERCANCIAS	NIVEL 6	(146,349.61)	
23 CUENTAS POR PAGAR	NIVEL 2	(426,328.66)	2.1.02.
2335 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	NIVEL 3	(375,718.79)	
233530 SERVICIOS TECNICOS	NIVEL 5	17.24	
233595 OTROS	NIVEL 6	(375,736.03)	
2345 CUENTAS POR PAGAR FASE II	NIVEL 3	(12,489.67)	
234510 PROVEEDORES FASE II	NIVEL 5	(742.35)	
2360 DIVIDENDOS PARTICIP X PAGAR	NIVEL 3	(188.18)	
236005 DIVIDENDOS	NIVEL 5	(188.18)	
2370 APORTES DE NOMINA	NIVEL 3	(37,151.97)	
237005 IMPPTO RENTA X PAGAR NOMIN	NIVEL 5	(37,151.97)	
2380 ACREEDORES VARIOS	NIVEL 3	(779.89)	
238020 REINTEGROS POR PAGAR	NIVEL 6	(779.89)	
24 IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA	NIVEL 2	(62,795.37)	2.1.02.
2495 OTROS	NIVEL 3	(62,795.37)	
249505 IMPUESTOS POR PAGAR SRI	NIVEL 5	(62,795.37)	
25 OBLIGACIONES LABORALES	NIVEL 2	(90,928.45)	2.1.02.
2605 SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 3	(90,928.45)	
260501 SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 5	-	
260503 PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	-	
260504 10% POR PAGAR EMPLEADOS	NIVEL 5	(90,928.45)	
26 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	NIVEL 2	(127,065.63)	2.1.03.
2605 PARA COSTOS Y GASTOS	NIVEL 3	(721.28)	
260595 PROVISION PROVEEDORES GEN	NIVEL 5	(721.28)	
2610 PARA OBLIGACIONES LABORAL	NIVEL 3	(126,344.35)	
261005 DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	(11,158.71)	
261010 DECIMO CUATRO SUELDO	NIVEL 6	(56,721.97)	
261015 VACACIONES	NIVEL 6	(57,684.92)	
2695 OTRAS PROVISIONES	NIVEL 3	-	
28 OTROS PASIVOS	NIVEL 2	(230,626.96)	2.2.
2805 ANTIPOYOS Y AVANCES RECIB	NIVEL 3	(130,234.41)	
280505 DE CLIENTES	NIVEL 6	(130,234.41)	
28050502 DE HABITACIONES	NIVEL 7	(84,699.09)	
28050503 OTROS DEPOSITOS	NIVEL 7	(35,142.40)	
28050504 EN BANCOS	NIVEL 7	(10,392.92)	
2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA T	NIVEL 3	(7,192.04)	
281508 IMPPTO TASA TURISMO	NIVEL 5	(7,192.04)	
2820 PROVISION JUBILACION Y DESAHUCIO	NIVEL 3	(93,200.51)	
3.			
31 PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	NIVEL 2	(24,279,900.95)	3.
3115 APORTE CONSTITUYENTE	NIVEL 3	(24,279,900.95)	3.1.0.4.
311503 APORTE - PRONOBIS	NIVEL 5	(279,900.95)	
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	1,007.00	3.1.0.4.
3405 UTILIZACION DEL PATRIMONIO	NIVEL 3	1,007.00	
340510 TITULOS INVERSIONISTAS A CREDITO	NIVEL 5	1,007.00	
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	NIVEL 2	(1,151,602.75)	
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	NIVEL 3	(1,151,602.75)	
361015 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC 2016	NIVEL 5	(1,151,602.75)	
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	NIVEL 2	2,403,430.21	
3710 PERDIDAS ACUMULADAS	NIVEL 3	1,235,097.01	
371010 PERDIDA AÑO 2010	NIVEL 5	954,076.23	
371015 PERDIDA AÑO 2011	NIVEL 5	286,686.58	
ACTIVO		24,345,389.34	
PASIVO		(1,318,322.85)	
PATRIMONIO		(23,027,066.49)	
DIFERENCIA			

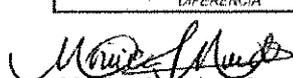
Mónica Méndez
Mónica Méndez M.
Contadora General

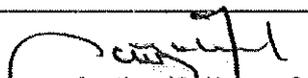
Santiago Galánaga C.
Santiago Galánaga C.
Gerente General

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
BALANCE GENERAL
Dic 31 de 2016

Cuenta	Descripcion	Niveles	VALOR USD	CTAS FIDUCIARIA
11	DISPONIBLE	NIVEL 2	692.797.00	1.0
1105	CAJA	NIVEL 3	16.727.75	1.0.01
110505	CAJA GENERAL	NIVEL 5	12.327.75	
110510	CAJAS MENORES	NIVEL 5	4.400.00	
1110	BANCOS	NIVEL 3	796.554.67	1.0.03
111010	BANCOS MONEDA NACIONAL	NIVEL 5	796.554.67	
1115	REMESAS EN TRANSITO	NIVEL 3	79.014.68	
111505	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 5	79.014.68	
12	INVERSIONES	NIVEL 2	1.025.910.30	
1225	CERTIFICADOS	NIVEL 3	1.025.910.30	
122505	CERTIFICADOS DEPOSITO A PLAZO	NIVEL 3	1.000.000.00	
122510	INTERESES CCP	NIVEL 3	25.910.30	
13	DEUDORES	NIVEL 2	3.111.634.12	1.2
1305	CLIENTES	NIVEL 3	465.291.97	1.2.01
130505	CLIENTES NACIONALES	NIVEL 5	465.291.97	
13050501	CUENTA HUESPED	NIVEL 7	114.311.47	
13050502	TRASPASOS PARTICULARES	NIVEL 7	350.980.50	
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	NIVEL 3	1.421.698.72	1.2.02
133005	A PROVEEDORES	NIVEL 5	1.421.698.72	
1350	IMPUESTOS DIFERIDOS	NIVEL 3	115.665.10	
135005	IMPUESTO AL ARENDA DIFERIDO	NIVEL 5	115.665.10	
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS	NIVEL 3	1.095.457.87	1.2.07
135515	RETENCIONES EN LA FUENTE	NIVEL 5	177.826.04	
135517	IVA RETENIDO	NIVEL 5	358.428.71	
135520	CREDITO TRIBUTARIO	NIVEL 5	559.212.22	
1380	DEUDORES VARIOS	NIVEL 3	13.510.45	1.2.09
138020	CUENTA POR COBRAR TERCERO	NIVEL 5	5.454.98	
13802001	CUENTA POR COBRAR EMPLEAD	NIVEL 7	5.454.98	
138025	OTROS	NIVEL 5	8.055.48	
13802501	OTROS	NIVEL 7	8.055.48	
14	INVENTARIOS	NIVEL 2	185.180.04	1.4
1405	MATERIAS PRIMAS	NIVEL 3	164.210.27	1.4.05
140501	ALIMENTOS	NIVEL 5	76.024.03	
140502	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 5	41.684.39	
140503	SUMINISTROS DE ASEO	NIVEL 5	5.442.13	
140504	SUMINISTROS HUESPEDES	NIVEL 5	23.684.61	
140505	SUMINISTROS DE PAPELERIA	NIVEL 5	2.093.28	
140506	SUMINISTROS DE IMPRESOS	NIVEL 5	13.281.76	
15	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	NIVEL 2	19.071.893.37	1.7
1504	TERRENOS	NIVEL 3	1.977.254.09	1.7.02
150405	URBANOS	NIVEL 5	1.977.254.09	
1510	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	NIVEL 3	15.590.616.08	1.7.02.02
151005	EDIFICIOS	NIVEL 5	15.461.598.36	
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 3	476.186.21	1.7.02.03
152005	MAQUINARIA	NIVEL 5	476.186.21	
1524	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 3	907.179.91	1.7.02.04
152405	MUEBLES Y ENSERES	NIVEL 5	907.179.91	
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 3	347.467.87	1.7.02.05
152810	EQUIPO DE TELECOMUNICACION	NIVEL 5	193.165.01	
152820	EQUIPOS DE COMPUTACION	NIVEL 5	145.302.86	
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	NIVEL 3	924.414.32	1.7.02.06
153605	DE HABITACIONES(EQ-HOTEL	NIVEL 5	7.746.59	
153605	OTROS (RECREACION)	NIVEL 5	51.569.97	
153609	EQUIPOS HOTELEROS FASE II	NIVEL 5	925.278.76	
1540	EQUIPOS DE TRANSPORTE	NIVEL 3	99.583.93	
1540	VEHICULO	NIVEL 5	99.583.93	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	NIVEL 3	(1.310.869.09)	1.7.03
159205	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	(490.758.71)	
159210	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	(108.628.04)	
159215	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	(228.848.07)	
159220	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	(178.636.52)	
159230	EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	(262.556.10)	
159245	OTROS	NIVEL 5	(28.441.57)	
16	INTANGIBLES	NIVEL 2	11.257.47	
1625	DERECHOS Y GARANTIAS	NIVEL 3	5.252.62	
162505	GARANTIAS	NIVEL 5	5.252.62	
1635	LICENCIAS	NIVEL 3	18.304.31	
163501	LICENCIAS	NIVEL 5	18.304.31	
1698	DEPRECIACION Y/O AMORTIZACION SOF	NIVEL 3	(12.159.42)	
163805	AMORTIZACION SOFTWARE	NIVEL 5	(12.169.42)	

17	DIFERIDOS	NIVEL 2	45,597.04	1.8.
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTICI	NIVEL 3	45,597.06	1.8.01.
18	OTROS ACTIVOS	NIVEL 2	21,600.00	
1805	OTROS ACTIVOS	NIVEL 4	21,600.00	
180510	OBRA DE ARTE	NIVEL 5	21,600.00	
			1,318,322.83	2.
21	OBLIGACIONES FINANCIERAS	NIVEL 2	(234,228.33)	
2105	BANCOS NACIONALES	NIVEL 3	(234,228.33)	
210505	SOBREGIRO	NIVEL 5	(234,228.33)	
22	PROVEEDORES	NIVEL 2	(146,349.61)	2.1.
2205	NACIONALES	NIVEL 3	(146,349.61)	
220501	MERCANCIAS	NIVEL 5	(146,349.61)	
23	CUENTAS POR PAGAR	NIVEL 2	(426,320.60)	2.1.02.
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	NIVEL 3	(375,718.79)	
233530	SERVICIOS TECNICOS	NIVEL 5	17.24	
233595	OTROS	NIVEL 6	(375,735.03)	
2345	CUENTAS POR PAGAR FASE II	NIVEL 3	(12,469.67)	
234510	PROVEEDORES FASE II	NIVEL 5	(742.35)	
2360	DIVIDENDOS PARTICIP X PAGAR	NIVEL 3	(168.18)	
236005	DIVIDENDOS	NIVEL 5	(168.18)	
2370	APORTES DE NOMINA	NIVEL 3	(37,151.97)	
237095	IMP TO RENTA X PAGAR NOMIN	NIVEL 5	(37,151.97)	
2380	ACREEDORES VARIOS	NIVEL 3	(779.89)	
238020	REINTEGROS POR PAGAR	NIVEL 5	(779.89)	
24	IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA	NIVEL 2	(62,795.37)	2.1.02
2495	OTROS	NIVEL 3	(62,795.37)	
249505	IMPUESTOS POR PAGAR SRI	NIVEL 5	(62,795.37)	
25	OBLIGACIONES LABORALES	NIVEL 2	(90,928.45)	2.1.02
2505	SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 3	(90,928.45)	
250501	SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 5	-	
250503	PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	-	
250504	10% POR PAGAR EMPLEADOS	NIVEL 5	(90,928.45)	
26	PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	NIVEL 2	(127,055.63)	2.1.03
2605	PARA COSTOS Y GASTOS	NIVEL 3	(721.28)	
260595	PROVISION PROVEEDORES GEN	NIVEL 5	(721.28)	
2610	PARA OBLIGACIONES LABORAL	NIVEL 3	(126,344.35)	
261005	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	(11,158.71)	
261010	DECIMO CUATRO SUELDO	NIVEL 5	(56,721.97)	
261015	VACACIONES	NIVEL 5	(57,664.92)	
2695	OTRAS PROVISIONES	NIVEL 3	-	
26	OTROS PASIVOS	NIVEL 2	(230,628.96)	2.2.
2605	ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	NIVEL 3	(130,234.41)	
260505	DE CLIENTES	NIVEL 6	(130,234.41)	
26050502	DE HABITACIONES	NIVEL 7	(54,699.09)	
26050503	OTROS DEPOSITOS	NIVEL 7	(35,142.46)	
26050504	EN BANCOS	NIVEL 7	(10,392.92)	
2615	INGRESOS RECIBIDOS PARA T	NIVEL 3	(7,192.04)	
261505	IMP TO TASA TURISMO	NIVEL 5	(7,192.04)	
2820	PROVISION JUBILACION Y DESAHUCIO	NIVEL 3	(93,200.51)	
			23,027,066.49	3.
31	PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	NIVEL 2	(24,279,900.95)	3.1.
3115	APORTE CONSTITUYENTE	NIVEL 3	(24,279,900.95)	3.1.0.4
311503	APORTE-PRONOBIS	NIVEL 5	(279,900.95)	
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	1,007.00	3.1.0.4
3405	UTILIZACION DEL PATRIMONIO	NIVEL 3	1,007.00	
340510	TITULOS INVERSIONISTAS A CREDITO	NIVEL 5	1,007.00	
36	RESULTADOS DEL EJERCICIO	NIVEL 2	(1,151,602.75)	
3610	UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC 2016	NIVEL 3	(1,151,602.75)	
361015	UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC 2016	NIVEL 5	(1,151,602.75)	
37	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	NIVEL 2	2,493,430.21	
3710	PERDIDAS ACUMULADAS	NIVEL 3	1,235,897.01	
371010	PERDIDA AÑO 2010	NIVEL 5	954,075.23	
371015	PERDIDA AÑO 2011	NIVEL 5	286,686.88	
ACTIVO			24,345,389.34	
PASIVO			(1,318,322.83)	
PATRIMONIO			(23,027,066.49)	
DIFERENCIA				


Mónica Méndez M.
Contadora General


Santiago Salánaga C.
Gerente General