

## RENDICION ANUAL DE CUENTAS

### Al 31 de Diciembre del 2017

#### 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 Enero 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 comprende la elaboración de Informes de auditoría de los años 2015, 2016 y 2017, siendo en este último periodo que culmina su contratación con el Fideicomiso.

## **Periodo de la Rendición de Cuentas**

- El presente informe describe las actividades desarrolladas durante el año **2017**.

## **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

# Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

---

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 2017, 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.
  - ✓ 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.

# 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 con las instrucciones fiduciarias establecidas en el FIDEICOMISO han sido destinadas al desarrollo del PROYECTO.

Al 31 de diciembre del 2017 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$22,939,232.30. 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.

# Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## 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. PRNOBIS S.A. a través del Ing. Andrés Casal	Presidente del Directorio
Sr. Marco Hidalgo Londoño	Primer Vice-Presidente del Directorio
Sr. Joseph Garzozzi 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 DICIEMBRE DEL 2017, la calificación obtenida por PCR PACIFIC CREDIT RATING S.A. es de AAA -, la cual está vigente hasta JUNIO 2018.

## 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 2017, los mismos que están validados por los auditores.

## 7. Informe de auditoría externa

El Informe de Auditoría Externa del año 2017 que gestiona GRANT THORTON está disponible para los inversionistas en la página web de FIDUCIA: [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec). A la fecha todos los Informes han sido presentados sin salvedades.

# 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 2017 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 2017.

A continuación, se recogen los hitos más importantes revisados en las sesiones de Directorio del Fideicomiso, llevados a cabo durante el año 2017:

- En el mes de ENERO de 2017 se aprobó el **PLAN DE INVERSIÓN 2017**, cuyo monto ascendió a \$320,584 entre la inversión en habitaciones, alimentos & bebidas y varios.
- En la sesión de ABRIL de 2017 el Operador presentó un Informe fotográfico de Mantenimiento Preventivo y Curativo de Habitaciones. Se realizaron los trabajos de mantenimiento en 92 habitaciones ubicadas en los pisos 2, 3, 4 y 6, los mismos que comprendieron: cambio de patas de cama, empuje de ducha, limpieza y cambio de rodamientos en fan coil, laqueado de muebles, cambio de papel tapiz en cabecera y en baño, retoque de pintura, mantenimiento de inodoro, cambio de anillo de cera para prevenir malos olores, trabajo en manchas de alfombra.
- Durante la sesión de MAYO de 2017 se aprobó la cancelación del saldo por la compra de los 92 parqueos y se instruyó la firma de la compraventa respectiva.
- En sesión de Directorio de JUNIO de 2017 se formalizó la contratación de la compañía Grant Thornton para realizar la Auditoría Externa del ejercicio económico 2017, siendo éste el último periodo que por normativa deben auditar.
- En Directorio de JULIO de 2017 la Fiduciaria notificó que en la página web de FIDUCIA ([www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)) se publicó el Informe a los Inversoristas Semestral con corte a Junio 2017.


## Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

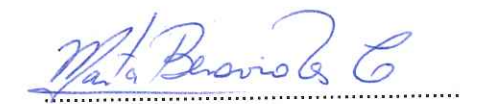
- Durante la sesión de AGOSTO de 2017 el Operador informó que el Hotel Wyndham fue nominado para los World Travel Awards (WTA) en la categoría Hotel Líder de Ciudad - América del Sur, siendo premiado durante el mes de SEPTIEMBRE de 2017.
- En el mes de Noviembre de 2017 se aprobó el Presupuesto de Operación para el año 2018, el Presupuesto aprobado generará una utilidad a repartir de \$1,402,825 que representa el 5.80%.
- Al 31 de Diciembre del 2017 la calificación otorgada por la compañía PCR PACIFIC CREDIT RATING es de "AAA -", la misma que ha sido revisada y se mantiene vigente hasta Junio del 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://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](mailto: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. Fernando Guime C.**  
**Gerente de Negocios Fiduciarios**

  
.....  
**Ing. Marta Benavides C.**  
**Administradora de Fideicomisos**

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO  
BALANCE GENERAL  
Dic 31 de 2017

Cuenta	Descripción	Niveles	VALOR USD	CTAS FIDUCIARIA
	<b>11 DISPONIBLE</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>799,950.74</b>	<b>1.0.</b>
1105	CAJA	NIVEL 3	17,184.65	1.0.01.
110505	CAJA GENERAL	NIVEL 5	12,084.65	
110510	CAJAS MENORES	NIVEL 5	5,100.00	
1110	BANCOS	NIVEL 3	782,766.09	1.0.03.
111010	BANCOS MONEDA NACIONAL	NIVEL 5	782,766.09	
	<b>12 INVERSIONES</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>2,170,739.20</b>	
1225	CERTIFICADOS	NIVEL 3	2,170,739.20	
122505	CERTIFICADOS DEPOSITO A F	NIVEL 3	2,100,000.00	
122510	INTERESES CDP	NIVEL 3	70,739.20	
	<b>13 DEUDORES</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>794,097.30</b>	<b>1.2.</b>
1305	CLIENTES	NIVEL 3	549,148.59	1.2.01.
130505	CLIENTES NACIONALES	NIVEL 5	549,148.59	
13050501	CUENTA HUESPED	NIVEL 7	129,233.26	
13050502	TRASPASOS PARTICULARES	NIVEL 7	327,623.93	
13050503	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 7	92,291.40	
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	NIVEL 3	5,931.41	1.2.02.
133005	A PROVEEDORES	NIVEL 5	5,931.41	
1350	IMPUESTOS DIFERIDOS	NIVEL 3	5,665.10	
135005	IMPUESTO AL ARENTO DIFERIDO	NIVEL 5	5,665.10	
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS	NIVEL 3	189,720.96	1.2.0.7
135515	RETENCIONES EN LA FUENTE	NIVEL 5	15,658.61	
135517	IVA RETENIDO	NIVEL 5	174,062.35	
135520	CREDITO TRIBUTARIO	NIVEL 5	-	
1380	RECLAMACIONES	NIVEL 3	-	
1380	DEUDORES VARIOS	NIVEL 3	43,631.24	1.2.07.
138020	CUENTA POR COBRAR TERCE	NIVEL 5	35,483.42	
13802001	CUENTA POR COBRAR EMPLE	NIVEL 7	35,483.42	
138095	OTROS	NIVEL 5	8,147.82	
13809501	OTROS	NIVEL 7	8,147.82	
	<b>14 INVENTARIOS</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>122,585.87</b>	<b>1.4.</b>
1405	MATERIAS PRIMAS	NIVEL 3	122,585.87	1.4.05.
1455	ALMACEN DE MATERIALES RE	NIVEL 3	-	1.4.05.
	<b>15 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIP</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>20,524,585.31</b>	<b>1.7.</b>
1504	TERRENOS	NIVEL 3	3,732,534.59	1.7.02.
150405	URBANOS	NIVEL 5	1,977,254.09	
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 3	15,741,744.60	1.7.02.02
151605	EDIFICIOS	NIVEL 5	15,500,171.74	
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 3	521,983.93	17.02.03
152005	MAQUINARIA	NIVEL 5	521,983.93	
1524	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 3	950,725.81	1.7.02.04
152405	MUEBLES Y ENSERES	NIVEL 5	950,725.81	
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y	NIVEL 3	369,062.16	1.7.02.05
152810	EQUIPO DE TELECOMUNICAC	NIVEL 5	213,779.76	
152830	EQUIPOS DE COMPUTACION	NIVEL 5	155,282.40	
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y RES	NIVEL 3	985,923.50	1.7.02.06
153605	DE HABITACIONES(EQ-HOTEL	NIVEL 5	7,746.59	
153695	OTROS (RECREACION)	NIVEL 5	52,802.16	
153699	EQUIPOS HOTELEROS FASE II	NIVEL 5	925,374.75	
1540	EQUIPOS DE TRANSPORTE	NIVEL 3	99,583.98	
1540	VEHICULO	NIVEL 5	99,583.98	
1582	DEPRECIACION ACUMULADA	NIVEL 3	(1,776,973.26)	1.7.03
159205	CONSTRUCCIONES Y EDIFICA	NIVEL 5	(649,302.52)	
159210	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	(145,816.42)	
159215	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	(333,897.30)	
159220	EQUIPO DE COMPUTACION Y	NIVEL 5	(220,851.18)	
159230	EQUIPO DE HOTELES Y REST	NIVEL 5	(361,390.13)	
159245	OTROS	NIVEL 5	(50,382.98)	
	<b>16 INTANGIBLES</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>9,529.34</b>	
1625	DERECHOS Y GARANTIAS	NIVEL 3	5,252.58	
162505	GARANTIAS	NIVEL 5	5,252.58	
1635	LICENCIAS	NIVEL 3	22,282.76	
163501	LICENCIAS	NIVEL 5	20,586.90	
1698	DEPRECIACION YO AMORTIZ	NIVEL 3	(18,006.00)	
169805	AMORTIZACION SOFTWARE	NIVEL 5	(18,006.00)	
	<b>17 DIFERIDOS</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>44,594.79</b>	<b>1.8.</b>
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTI	NIVEL 3	44,594.79	1.8.01.
	<b>18 OTROS ACTIVOS</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>21,600.00</b>	
1805	OTROS ACTIVOS	NIVEL 4	21,600.00	
180510	OBRAS DE ARTE	NIVEL 5	21,600.00	



PASIVOS		NIVEL		
21	OBLIGACIONES FINANCIERAS	NIVEL 2	-	
2105	BANCOS NACIONALES	NIVEL 3	-	
210505	SOBREGIRO	NIVEL 5	-	
22	PROVEEDORES	NIVEL 2	(162,908.22)	2.1.
2205	NACIONALES	NIVEL 3	(162,908.22)	
220501	MERCANCIAS	NIVEL 5	(162,908.22)	
23	CUENTAS POR PAGAR	NIVEL 2	(635,128.36)	2.1.02.
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAG.	NIVEL 3	(299,541.33)	
233530	SERVICIOS TECNICOS	NIVEL 5	-	
233595	OTROS	NIVEL 5	(299,541.33)	
2345	CUENTAS POR PAGAR FASE II	NIVEL 3	(742.35)	
234510	PROVEEDORES FASE II	NIVEL 5	(742.35)	
2360	DIVIDENDOS/PARTICIP X PAGA	NIVEL 3	(292,040.34)	
236005	DIVIDENDOS	NIVEL 5	(292,040.34)	
2370	APORTES DE NOMINA	NIVEL 3	(42,804.34)	
237095	IMPTO RENTA X PAGAR NOMI	NIVEL 5	(42,804.34)	
2380	ACREEDORES VARIOS	NIVEL 3	-	
238020	REINTEGROS POR PAGAR	NIVEL 5	-	
24	IMPUESTOS, GRAVAMENES Y	NIVEL 2	(56,180.92)	2.1.0.2
2495	OTROS	NIVEL 3	(56,180.92)	
249505	IMPUESTOS POR PAGAR SRI	NIVEL 5	(44,585.91)	
249510	IMPUESTO A LA RENTA	NIVEL 5	(11,595.01)	
25	OBLIGACIONES LABORALES	NIVEL 2	(332,285.47)	2.1.0.2
2505	OBLIGACIONES LABORALES	NIVEL 3	(332,285.47)	
250501	SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 5	-	
250503	PARTICIPACION A TRABAJAD	NIVEL 5	(242,813.23)	
250504	10% POR PAGAR EMPLEADOS	NIVEL 5	(89,472.24)	
26	PASIVOS ESTIMADOS Y PROV	NIVEL 2	(135,587.16)	2.1.0.3
2605	PARA COSTOS Y GASTOS	NIVEL 3	-	
260595	PROVISION PROVEEDORES G	NIVEL 5	-	
2610	PARA OBLIGACIONES LABOR	NIVEL 3	(135,587.16)	
261005	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	(10,325.61)	
261010	DECIMO CUATRO SUELDO	NIVEL 5	(58,797.85)	
261015	VACACIONES	NIVEL 5	(62,720.15)	
2695	OTRAS PROVISIONES	NIVEL 3	-	
28	OTROS PASIVOS	NIVEL 2	(326,360.12)	2.2.
2805	ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	NIVEL 3	(113,109.53)	
280505	DE CLIENTES	NIVEL 5	(113,109.53)	
28050502	DE HABITACIONES	NIVEL 7	(89,757.87)	
28050503	OTROS DEPOSITOS	NIVEL 7	(16,280.19)	
28050504	EN BANCOS	NIVEL 7	(7,071.47)	
2815	INGRESOS RECIBIDOS PARA	NIVEL 3	(8,100.00)	
281506	IMPTO TASA TURISMO	NIVEL 5	(8,100.00)	
2820	PROVISION JUBILACION Y DE	NIVEL 3	(205,150.59)	
PATRIMONIO		NIVEL		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-CRE	NIVEL 5	(23,925,000.00)	
311505	APORTE INVERSIONISTS-CON	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 C	NIVEL 5	24,193.90	
36	RESULTADOS DEL EJERCICIO	NIVEL 2	(1,110,141.09)	
3610	UTILIDAD O PERDIDA DEL EJE	NIVEL 3	(1,110,141.09)	
361015	UTILIDAD DEL EJERC 2017	NIVEL 5	(1,110,141.09)	
37	RESULTADOS DE EJERCICIOS	NIVEL 2	2,423,244.24	
3704	APLICACION NIIF POR PRIMERA	NIVEL 2	1,168,333.20	
3705	UTILIDAD(PERDIDAS) ANOS ANTERIORES		19,814.03	
3710	PERDIDAS UTILIDAD ACUMUL	NIVEL 3	1,235,097.01	
ACTIVO			24,567,682.55	
PASIVO			(1,648,450.25)	
PATRIMONIO			(22,939,232.30)	
DIFERENCIA			-	

  
**Mónica Méndez M.**  
**Contadora General**

  
**Santiago Galárraga C.**  
**Gerente General**

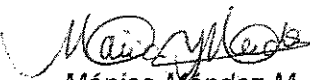
## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

## ESTADO DE RESULTADOS

Dic 31 de 2017

Cuenta	Descripción	Niveles	VALOR USD	CTAS NIIF FIDUCIARIA
<b>INGRESOS</b>				4.7.
41	OPERACIONALES	NIVEL 2	(9,133,852.75)	4.7.01
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	NIVEL 3	(9,133,852.75)	
414005	HOTELERIA	NIVEL 5	(8,870,854.35)	
41400501	ALOJAMIENTO	NIVEL 7	(4,873,246.43)	
41400502	ALIMENTOS	NIVEL 7	(3,237,666.12)	
41400503	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	(602,571.48)	
41400505	SEGURO HOTELERO	NIVEL 7	(157,370.32)	
414095	ACTIVIDADES CONEXAS	NIVEL 5	(262,998.40)	
41409505	LAVANDERÍA	NIVEL 7	(33,099.30)	
41409507	OTROS INGRESOS A Y B	NIVEL 7	(229,899.10)	
41409511	FOTOCOPIAS	NIVEL 7	-	
42	NO OPERACIONALES	NIVEL 2	(154,688.64)	4.7.03.
4210	FINANCIEROS	NIVEL 3	(89,619.33)	
421005	INTERESES	NIVEL 5	(89,619.33)	
4250	RECUPERACIONES	NIVEL 3	(33,109.91)	
425050	REINTEGRO DE OTROS COSTOS	NIVEL 5	(33,109.91)	
4270	OTROS	NIVEL 3	(20,757.32)	
427005	OTROS INGRESOS FASE II	NIVEL 5	(20,757.32)	
4295	DIVERSOS	NIVEL 3	(11,202.08)	
429551	EXCEDENTES	NIVEL 5	(11,202.08)	
<b>GASTOS</b>				5
51	OPERACIONALES DE ADMINIST	NIVEL 2	3,200,212.84	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	650,897.88	
510506	SUELDOS	NIVEL 5	371,994.75	
510515	HORAS EXTRAS Y RECARGOS	NIVEL 5	27,155.14	
510518	COMISIONES	NIVEL 5	37,520.00	
510537	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	36,426.89	
510538	DECIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	15,413.14	
510539	VACACIONES	NIVEL 5	18,519.44	
510548	BONIFICACION	NIVEL 5	4,146.50	
510563	CAPACITACION PERSONAL	NIVEL 5	4,418.53	
510566	RELACIONES INTERNAS DE PE	NIVEL 5	17,585.72	
510569	APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	53,954.28	
510570	APORTE FONDOS RESERVA	NIVEL 5	33,958.70	
510595	PROGRAMAS DE RECONOCIMIEN	NIVEL 5	27,764.79	
5110	HONORARIOS	NIVEL 3	34,907.97	
511015	AUDITORIA EXTERNA	NIVEL 5	11,000.00	
511025	ASESORÍA JURIDICA	NIVEL 5	3,873.85	
511030	ASESORÍAS FINANCIERAS	NIVEL 5	20,034.12	
5115	IMPUESTOS	NIVEL 3	100,580.09	
511515	A LA PROPIEDAD RAIZ	NIVEL 5	95,787.40	
511595	OTROS	NIVEL 5	4,802.69	
5120	ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	2,606.94	
512045	ARRIENDO FUNCIONARIOS	NIVEL 5	2,606.94	
5130	SEGUROS	NIVEL 3	247,021.76	
513025	INCENDIO	NIVEL 5	36,166.45	
513035	FIDELIDAD	NIVEL 5	5,000.00	
513095	OTROS	NIVEL 5	205,855.31	
5135	SERVICIOS	NIVEL 3	723,769.96	
513505	ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	17,372.73	
513515	ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	158,307.09	
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAD	NIVEL 5	108,955.89	
513530	ENERGIA ELECTRICA	NIVEL 5	346,565.79	
513535	TELEFONO	NIVEL 5	10,322.01	
513540	CORREO,PORTES Y TELEGRAMA	NIVEL 5	1,645.19	
513545	FAX Y TELEFAX	NIVEL 5	7,866.56	
513555	G A S	NIVEL 5	36,480.00	
513570	SERVICIOS CONTRATADOS	NIVEL 5	12,485.00	
513595	INTERNET	NIVEL 5	23,769.10	
5140	GASTOS LEGALES	NIVEL 3	4,911.68	
514015	TRAMITES Y LICENCIAS	NIVEL 5	4,911.68	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	NIVEL 3	204,950.15	
514510	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	127,095.81	
514525	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	4,962.48	
514535	EQUIPO HOTELERO Y R	NIVEL 5	60,086.83	
514540	FLOTA Y EQ DE TRANSPORTE	NIVEL 5	12,805.03	
5155	GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	7,456.05	
515515	PASAJES AEREOS	NIVEL 5	7,456.05	
5160	DEPRECIACIONES	NIVEL 3	466,164.17	
516005	CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	158,543.81	
516010	MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	63,172.71	
516015	EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	93,279.14	
516020	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	47,903.55	
516030	EQUIPO DE HOTELES Y RTANT	NIVEL 5	93,306.52	
516035	FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	NIVEL 5	9,958.44	
5165	AMORTIZACIONES ...	NIVEL 3	5,816.58	
516510	INTANGIBLES	NIVEL 5	5,816.58	
5195	DIVERSOS	NIVEL 3	111,675.60	
519520	GASTOS DE REPRESENTACION	NIVEL 5	1,251.60	
519530	UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	3,307.26	
519535	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTE	NIVEL 5	2,046.58	
519540	ENVASES Y EMPAQUES	NIVEL 5	8,663.52	
519545	TAXIS Y BUSES	NIVEL 5	24,090.84	

5199	PROVISIONES	NIVEL 3	639,444.81	
519990	REMUNERACION	NIVEL 5	632,304.31	
519995	OTROS ACTIVOS	NIVEL 5	6,237.30	
52	OPERACIONALES DE VENTAS	NIVEL 2	2,599,872.90	5.2.
5205	GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	1,443,427.68	
520506	SUELDOS	NIVEL 5	848,972.71	
520515	HORAS EXTRAS Y RECARGOS	NIVEL 5	48,840.65	
520518	COMISIONES	NIVEL 5	134,719.68	
520537	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	88,086.98	
520538	DECIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	59,914.03	
520539	VACACIONES	NIVEL 5	44,408.51	
520548	BONIFICACIONES	NIVEL 5	545.00	
520563	CAPACITACION PERSONAL	NIVEL 5	11,162.19	
520569	APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	130,261.74	
520570	APORTES FONDOS DE RESERVA	NIVEL 5	75,126.06	
5220	ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	170,630.83	
522035	EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	170,630.83	
5235	SERVICIOS	NIVEL 3	217,757.05	
523505	ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	23,925.65	
523510	SERVICIOS TEMPORALES	NIVEL 5	65,570.59	
523515	ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	12,387.11	
523556	GAS	NIVEL 5	46,684.70	
523560	PUBLICIDAD, PROPAGANDA	NIVEL 5	26,731.56	
523570	SERVICIOS CONTRADOS	NIVEL 5	18,091.14	
523595	TV CABLE	NIVEL 5	24,366.30	
5250	ADECUACIONES E INSTALACION	NIVEL 3	34,934.61	
525010	ARREGLOS ORNAMENTALES	NIVEL 5	34,934.61	
5255	GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	14,539.20	
525515	PASAJES AEREOS	NIVEL 5	14,539.20	
5295	DIVERSOS	NIVEL 3	695,122.06	
529505	COMISIONES EN VENTAS	NIVEL 5	307,219.32	
529506	COMISIONES FIJAS	NIVEL 5	99,157.52	
529515	MUSICA AMBIENTAL	NIVEL 5	33,480.00	
529530	UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	6,162.98	
529545	TAXIS Y BUSES	NIVEL 5	18,702.83	
529585	ATENCIONES ESPECIALES	NIVEL 5	6,244.60	
529595	OTROS	NIVEL 5	224,154.81	
5299	PROVISIONES	NIVEL 3	23,461.47	
529925	UNIFORMES	NIVEL 5	23,461.47	
53	NO OPERACIONALES	NIVEL 2	331,553.17	5.3.
5305	FINANCIEROS	NIVEL 3	220,693.66	
530505	GASTOS BANCARIOS	NIVEL 5	17,447.78	
530515	COMISIONES TARJETAS DE CR	NIVEL 5	192,621.14	
530520	INTERESES	NIVEL 5	10,624.74	
5310	OTROS GASTOS	NIVEL 3	110,859.51	
531015	OTROS GASTOS PROPIETARIOS	NIVEL 5	110,859.51	
54	GASTOS IMPUESTO A LA RENTA Y PT	NIVEL 2	508,340.15	
5405	GASTOS IMPUESTO A LA RENTA Y PT	NIVEL 3	508,340.15	
540505	GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	NIVEL 5	210,567.86	
540510	GASTO PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	242,772.19	
540515	GASTO IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	NIVEL 5	55,000.00	
				5.2.
61	COSTO DE VTA Y PRESTAC. S	NIVEL 2	1,538,421.24	
6140	HOTELES Y RESTAURANTES	NIVEL 3	1,538,421.24	
614005	HOTELERIA	NIVEL 5	1,538,421.24	
61400501	ALIMENTOS	NIVEL 7	928,799.47	
61400502	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	127,472.66	
61400504	SUMINISTROS DE ASEO-FIJS	NIVEL 7	19,575.96	
61400505	SUMINISTROS HUESPEDES	NIVEL 7	97,415.76	
61400506	SUMINISTROS PAPELERIA	NIVEL 7	10,191.75	
61400507	SUMINISTROS IMPRESOS-FIJO	NIVEL 7	10,548.60	
61400508	LAVANDERIA	NIVEL 7	30,295.34	
61400514	SUMINISTROS ASEO-VARIABLE	NIVEL 7	30,721.07	
61400517	SUMINISTROS IMPRESOS-VARI	NIVEL 7	18,815.48	
61400521	CAFETERIA INTERNA	NIVEL 7	72,930.38	
61400522	CAFETERIA HUESPED	NIVEL 7	191,654.77	
INGRESOS			(9,288,541.39)	
GASTOS			6,639,979.06	
COSTOS DE VENTAS			1,538,421.24	
RESULTADO DEL EJERCICIO			(1,110,141.09)	

  
Mónica Méndez M.  
Contadora General

  
Santiago Galárraga C.  
Gerente General