
**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”**

**RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS
DEL 1 DE ENERO DEL 2023 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

▼ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▼ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▼ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

▼ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”
RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO: Del 1 de Enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023

FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: 11 de Diciembre del 2009

AGENTE DE MANEJO Y AGENTE PAGADOR:

- ☐ Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

ORIGINADOR:

- ☐ PROMOTORES INMOBILIARIO PRONOBIS S.A

BENEFICIARIOS:

- ☐ Son los inversionistas en la Fase III, en las condiciones y términos establecidos en el FIDEICOMISO.

RUC FIDEICOMISO:

- ☐ 0992646411001

CALIFICADORA DE RIESGOS

- ☐ A partir del año 2022 al 2024 la Asamblea de Inversionistas designó a la compañía PACIFIC CREDIT RATING.

AUDITORÍA EXTERNA

- ☐ A partir del año 2021 al 2023 la Asamblea de Inversionistas designó a la compañía Moore Ecuador.

OPERADOR HOTELERO

- ☐ Operadora Internacional OPERINTER, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas estará vigente hasta el 30 de junio del 2033.

FECHA DE INSCRIPCIÓN CPMV:

- ☐ Mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-10-0001866 emitida el 22 Marzo del 2010.

No. INSCRIPCIÓN CPMV:

- ☐ Fideicomiso inscrito bajo el No. 2010-2-13-00623

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS**

A. ANTECEDENTES:

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Séptima del Cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez Ayala, con fecha 11 de diciembre del 2009, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**”, en adelante FIDEICOMISO.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Primera del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, con fecha 22 de Agosto del 2023, se reformó parcialmente el Fideicomiso Mercantil y el Reglamento de Gestión en el cual básicamente se hace referencia al cambio del VALOR nominal de la emisión, en tal sentido sería de \$5,000, valor que podrá ser modificado en caso de que se dé una restitución parcial del valor nominal, restitución que no podrá ser inferior de \$100, así también como el valor nominal será múltiplos de \$100. Para tal efecto se hizo un alcance al Prospecto de Oferta Pública solicitada por la Superintendencia de Compañías, Valores & Seguros.

B. OBJETO DEL FIDEICOMISO:

El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del presente 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 el contrato de fideicomiso, 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.

Resumen de la Estructura de la Titularización	
Patrimonio Autónomo	“Fideicomiso Hotel Ciudad del Río”
Originador	Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Operador Hotelero	Operadora Internacional Hotelera S.A. OPERINTER
Agente de Manejo	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente Colocador	Casa de Valores ADVFINSA S.A.
Estructurador Legal	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estructurador Financiero	Casa de Valores ADVFINSA S.A.
Instrumentos a calificar	Valores VTP-HOTEL CIUDAD DEL RIO
Monto de emisión	US\$ 24'000.000,00
Activos Titularizado	Son “Valores de Titularización de Participación” en virtud de los cuales los Inversionistas adquieren un título en el Fideicomiso de Titularización, a prorrata de su inversión, con lo cual participarán de los resultados, sea utilidades o pérdidas que arroje esta Titularización durante la Fase III. Los valores están representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los Inversionistas.
Beneficios para el Inversionista	Rentabilidad variable, que corresponde a lo que produzca el proyecto, una vez iniciada la operación del Hotel.
Fecha de Emisión	La fecha en la que se realice la primera colocación (29 de marzo 2010)
Fecha de Vencimiento	El Fideicomiso estará vigente hasta por el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años), el cual se contará desde la fecha de suscripción del contrato del Fideicomiso. Vencido dicho plazo o antes si se produce una o varias de las causales de terminación del Fideicomiso, la Fiduciarias iniciará el proceso de liquidación.
Plazo de Vigencia	De acuerdo al artículo 110 de la Ley del Mercado de Valores, el fideicomiso mercantil tiene un plazo de vigencia o, podrá subsistir hasta el cumplimiento de la finalidad prevista o de una condición. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años.
Tipo de Oferta	Pública
Mecanismo de Garantía	Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un Proyecto Inmobiliario, los MECANISMOS DE GARANTIA son: La Fianza y La Compensación, los mismos que corresponden a la Fase II.
Destino de los recursos	Financiamiento de la construcción del Proyecto HOTEL CIUDAD DEL RIO, la cual se ejecutó en la Fase II.

C. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS:

En la cláusula séptima numeral tres del contrato del Fideicomiso se detallan las siguientes instrucciones fiduciarias relativas a la FASE DE OPERACIÓN (FASE III), respecto a las cuales se realizaron las actividades y acciones detalladas a continuación:

INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS FASE III	DETALLE DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS
<p>7.3.1) Una vez que se hayan desarrollado y concluido el periodo de preoperación del HOTEL referido en el numeral 7.2.17.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, disponer que el OPERADOR HOTELERO inicie las actividades de operación y administración del HOTEL dirigida al público en general.</p> <p>En la operación y administración del HOTEL, el OPERADOR deberá: (i) Someterse a los parámetros generales establecidos por el DIRECTORIO; (ii) Aplicar el Presupuesto de Operación y el Plan Estratégico del HOTEL, aprobados anualmente por el DIRECTORIO; y, (iii) Aplicar y mejorar, en lo posible, el Modelo Financiero que forma parte del INFORME DEL ESTRUCTURADOR FINANCIERO de esta TITULARIZACION. Se deja expresa constancia, que dentro de la administración y operación normal del HOTEL, y siempre y cuando el DIRECTORIO lo autorice, se podrán suscribir contratos de comodato, concesión o arrendamiento sobre determinadas áreas del HOTEL con las personas designadas por el OPERADOR HOTELERO y bajo los términos y condiciones establecidos por el DIRECTORIO</p>	<p>En Mayo 2013, el Hotel inició la fase de pre –operación, la misma que duró 2 meses; así pues habiendo concluido todas las actividades previas para iniciar la operación y administración del Hotel, el 1 de Julio 2013 el FIDEICOMISO inició la operación hotelera a través de la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter.</p> <p>El Fideicomiso firmó contrato con Operadora Internacional OPERINTER con fecha 4 de Octubre del 2010, y cuyo plazo de duración es de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de la Operación del Hotel, esto es hasta Julio del 2023, así pues se han firmado también las siguientes reformas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Primera reforma con fecha 16 de Octubre del 2019, en la cual se modifica para que el Fideicomiso contrate directamente las pólizas y no a través del Operador. 2) Segunda reforma con fecha 28 de Abril del 2020, en la cual se reforma el fee del Operador. 3) Tercera reforma con fecha 29 de Julio del 2022, en donde se modifican las cláusulas de definiciones, plazo y honorarios, que de conformidad con lo aprobado en Asamblea Extraordinaria de fecha 30 de Mayo del 2022 <u>el plazo del contrato de Operador Hotelero y Uso de Marca se extiende hasta el 30 de junio del 2033.</u> <p>Adicionalmente, el Fideicomiso otorgó Poder al Operador con fecha 5 de abril 2013 con vigencia de 10 años, documento que fue renovado con fecha 3 de Abril del 2023 fijando como fecha de vencimiento el 30 de junio del 2033 para ir en línea con el contrato de Operación Hotelera. Asimismo, el Operador</p>

	<p>otorgó Poder a la Ing. Mariela Zárate, actual Gerente del Hotel, con fecha 31 de Enero del 2022 con vigencia de 5 años, como evento subsecuente con fecha 4 de enero del 2024 fue revocado el Poder de la Ing. Zárate y otorgado en esa misma fecha nuevo Poder a la Ing. Ma. Dolores Vela nueva Gerente del Hotel desde Enero 2024, por un plazo de 5 años.</p>
<p>7.3.2) Una vez transcurridos seis (6) meses desde la fecha de suscripción de las respectivas Actas de Entrega – Recepción Provisionales del HOTEL referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, recibirá del FISCALIZADOR, un informe definitivo que contenga su opinión sobre el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en las Actas de Entrega – Recepción Provisionales del HOTEL referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO.</p> <p>Si el informe definitivo del FISCALIZADOR es favorable respecto el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en las Actas de Entrega – Recepción Provisionales del HOTEL referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima de este contrato, el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA, suscribirá: (i) un Acta de Entrega – Recepción Definitiva de la construcción del PROYECTO con los CONSTRUCTORES, y (ii) un Acta de Entrega – Recepción Definitiva del equipamiento del PROYECTO con el GERENTE DE PROYECTO.</p> <p>Si el informe del FISCALIZADOR no fuera favorable, la FIDUCIARIA solicitará a los CONSTRUCTORES y/o al GERENTE DE PROYECTO, según corresponda, para que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el FISCALIZADOR.</p>	<p>Con fecha 30 de Abril del 2013 se suscribió entre el Fideicomiso, Gerencia de Proyecto y el Fiscalizador la Liquidación Económica del Proyecto, así también en dicha fecha se suscribió el acta de entrega recepción provisional del edificio.</p> <p>Por otro lado, con fecha 3 de Julio del 2013 la constructora INMOMARIUXI informó que las instalaciones del Edificio “Hotel Wyndham” fueron concluidas en su totalidad.</p> <p>Habiendo recibido a entera satisfacción el HOTEL, el Operador Hotelero inició su etapa de operación bajo el nombre de HOTEL WYNDHAM desde el 1 de Julio del 2013, fecha en la cual arranca oficialmente la FASE 3 del FIDEICOMISO.</p>
<p>7.3.3) Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el HOTEL y sus equipos,</p>	<p>Al 31 de Diciembre del 2023 se registran pólizas de seguros (rubros generales) con la compañía Hispana</p>

<p>con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. La compañía aseguradora y la prima de la póliza deberán ser aprobados por el DIRECTORIO.</p>	<p>de Seguros por \$38,190.00, siendo que fue aprobada su contratación en el Directorio de Enero 2023, cuya vigencia va desde Febrero 2023 al 1 de Febrero 2024.</p> <p>Así también en Directorio de Febrero 2023 se aprobó la contratación de la Póliza de Responsabilidad Civil con la compañía CHUBB SEGUROS tomado nota que para el Hotel Wyndham representa un costo anual de \$5,979 antes de impuestos.</p>
<p>7.3.4) Recibir, en propiedad del FIDEICOMISO, todos los FLUJOS DE OPERACION que se generen por la operación y administración del HOTEL, los cuales deberán ser íntegramente recaudados por el OPERADOR y entregados al FIDEICOMISO, en la cuenta informada por la FIDUCIARIA, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de recaudo. En tal sentido, se aclara que, en lo relativo a los FLUJOS DE OPERACION, el OPERADOR cumplirá las funciones de recaudadores de tales FLUJOS DE OPERACION, sin que ingresen dichos FLUJOS DE OPERACION a los Estados Financieros, ni a los Estados de Resultados del OPERADOR. Por el contrario, el OPERADOR asumirá sus propios costos, gastos e impuestos, en los cuales deba incurrir, a efectos de prestar cabal y oportunamente sus servicios al FIDEICOMISO conforme el CONTRATO DE OPERACIÓN correspondiente.</p>	<p>Desde la apertura del Hotel en Julio del 2013, el Operador contratado por el FIDEICOMISO administra los FLUJOS DE OPERACIÓN, valores que son registrados en cuentas bancarias a nombre exclusivamente del FIDEICOMISO, cumplimiento con esta instrucción y en línea con el contrato de Operador que se mantiene suscrito.</p>
<p>7.3.5) Con cargo a los FLUJOS DE OPERACION del FIDEICOMISO, cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que se requieran para la operación del HOTEL o que se produzcan por la misma, así como para la administración del FIDEICOMISO.</p> <p>Expresamente quedan excluidos de lo señalado en el párrafo anterior, aquellos costos, gastos, pasivos e impuestos en los que deban incurrir el OPERADOR, en su propio</p>	<p>El Fideicomiso registra todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos; lo cual se puede apreciar en los Estados Financieros, en las diferentes cuentas contables, Anexo #1 del presente informe.</p> <p>Asimismo, se mantienen valores invertidos en las entidades financieras como también se puede constatar en el Estado Financiero.</p>

<p>giro ordinario, a efectos de prestar sus servicios al FIDEICOMISO, conforme lo señalado en el último párrafo del numeral 7.3.4) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO.</p> <p>Mientras las sumas recibidas por el FIDEICOMISO no deban destinarse para sus respectivos fines según los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMISO deberá mantener tales recursos depositados o invertidos a nombre del FIDEICOMISO en instrumentos de renta fija de instituciones financieras establecidas o domiciliadas en el Ecuador que cuenten con calificación de riesgo de al menos “AA”, o en el extranjero que cuenten con una calificación de riesgo de al menos “A-”, y que, durante la FASE III, sean designadas por el DIRECTORIO.</p>	
<p>7.3.6) Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte del OPERADOR sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del HOTEL.</p>	<p>Mensualmente el Operador del Hotel entrega el informe de los resultados del mes inmediatamente anterior para su análisis y revisión, informes que son analizados en el Directorio que se lleva a cabo de manera mensual.</p>
<p>7.3.7) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte el DIRECTORIO, en cuanto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del HOTEL, así como al destino de los remanentes anuales del FIDEICOMISO, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p> <p>El monto de los resultados y remanentes anuales serán aprobados por el DIRECTORIO y se obtendrán de restar los FLUJOS DE OPERACIÓN anuales menos todos los costos, gastos, pasivos, egresos y depreciaciones anuales generados por la administración y operación del HOTEL, así como las provisiones que sean consideradas</p>	<p>Desde que el Fideicomiso inició su operación en Julio 2013, el Directorio resuelve sobre la distribución de los resultados anuales de ser estos positivos, lo cual es puesto en conocimiento en cada Asamblea Ordinaria de Inversionistas.</p> <p>Así pues, con fecha 28 de Abril del 2023 en Asamblea Ordinaria de Inversionistas se informó sobre la distribución de utilidades aprobadas por el Directorio con corte al año 2022, esto es que la utilidad del ejercicio se registró en US\$ USD 1,740,528, que representa un valor de US\$362.61 por cada VTP, es decir un rendimiento anual del 7.25% a favor del inversionista.</p> <p>Por otro lado, 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</p>

como necesarias por el DIRECTORIO para la adecuada operación del HOTEL.

Salvo decisión en sentido contrario del DIRECTORIO, los resultados anuales y/o remanentes serán distribuidos, año a año, entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES.

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, esto 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. Los cambios antes mencionados en el ámbito tributario han incidido y deben ser considerados con relación a lo descrito en el Prospecto de Oferta Pública.

7.3.8) En caso de que el DIRECTORIO haya resuelto la distribución de resultados anuales y/o remanentes entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES, la FIDUCIARIA actuará como Agente Pagador de la presente TITULARIZACION, incluyendo la posibilidad de subcontratar con un tercero la prestación de este servicio. En cualquier caso, los costos y gastos a ser incurridos en la gestión de pago serán cancelados con cargo al FIDEICOMISO. Se aclara que los honorarios por la función de Agente Pagador ya se encuentran incluidos dentro de los honorarios de administración de la FIDUCIARIA. La actuación de la FIDUCIARIA como Agente Pagador no implica ni constituye garantía alguna de parte de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO

La distribución de los resultados es resuelta por el Directorio, puesta en conocimiento en cada Asamblea Ordinaria de Inversionistas que se celebra anualmente y el Agente Pagador ha sido la fiduciaria a través del Operador Hotelero, quien maneja las cuentas del Fideicomiso a través de la cual se realizan los pagos.

<p>sobre la generación de FLUJOS DE OPERACION. En tal sentido, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no garantizan ni aseguran retorno ni rendimiento alguno a favor de los INVERSIONISTAS ni al ORIGINADOR. La función de Agente Pagador podrá ser cumplida por la FIDUCIARIA a través del OPERADOR, particular que deberá constar previsto en el CONTRATO DE OPERACIÓN.</p>	
<p>7.3.9) Ejecutar las decisiones que adopte la ASAMBLEA, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula decimotercera del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p>	<p>El Fideicomiso a través de su Operador, Fiduciaria y Directorio ha cumplido con las instrucciones impartidas por la Asamblea de Inversionistas.</p> <p>A continuación de este punto sírvanse encontrar un acápite de las Resoluciones de la Asamblea celebrada en el año 2023.</p>
<p>7.3.10) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte el DIRECTORIO, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimocuarta del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p>	<p>El Fideicomiso a través de su Operador y la Fiduciaria ha cumplido con las decisiones adoptadas por el Directorio en línea con las facultades que tiene este órgano regulador y que se explican en la cláusula 14 del contrato.</p>
<p>7.3.11) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el OPERADOR, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo del OPERADOR correspondiente, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>	<p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumida por el Operador Hotelero.</p>
<p>7.3.12) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la CALIFICADORA DE RIESGOS, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>	<p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Calificadora de Riesgos.</p> <p>El Fideicomiso y la compañía PCR PACIFIC CREDIT RATING suscribieron el contrato de calificación de riesgos con fecha 1 de enero del 2022, cuya designación fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Inversionistas del 28 de Abril del 2021.</p>

	<p>El Informe de calificación semestral del Fideicomiso emitido vigente con corte de información al 31 de Diciembre del 2023 presenta una calificación AAA - a la titularización.</p>
<p>7.3.13) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la AUDITORA EXTERNA, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>	<p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Auditores Externos.</p> <p>El Fideicomiso y la compañía Moore & Asociados Cía. Ltda., suscribieron el contrato de auditoría externa con fecha 31 de agosto del 2023, para el ejercicio económico 2023, cuya designación fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Inversionistas del 28 de Abril del 2021.</p> <p>El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2022 fue conocido y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada el 28 de Abril del 2023.</p>
<p>7.3.14) Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías y de las Bolsas de Valores, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTION.</p>	<p>La información anual es publicada en la página de Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles: www.fiducia.com.ec, de conformidad con lo que indica el Reglamento de Gestión, asimismo se informan los hechos relevantes a los entes de control.</p>
<p>7.3.15) Consignar ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se podrá hacer luego de transcurridos seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha en que haya nacido para el FIDEICOMISO la última obligación de reconocer derechos a favor de los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR.</p>	<p>Los valores correspondientes a las utilidades distribuidas a los inversionistas se encuentran disponibles en el Hotel para el retiro de los mismos.</p>
<p>7.3.16) Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley para la duración del FIDEICOMISO, o producida una o más de las causales de terminación estipuladas en la cláusula décimo novena del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA: (i) Dará a los activos, pasivos y patrimonio del FIDEICOMISO, el destino resuelto por la ASAMBLEA, a cuyo efecto la resolución deberá ser adoptada</p>	<p>El Fideicomiso constituido en el año 2009 no alcanza el plazo máximo permitido por la Ley para su duración, habiendo transcurrido hasta el momento 15 años desde su constitución.</p>

<p>según lo estipulado en la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO; y, (ii) Liquidará el FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la cláusula vigésima del FIDEICOMISO.</p>	
<p>7.4) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto de la presente TITULARIZACION. Se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO, podrá contratar créditos que permitan cubrir deficiencias temporales de liquidez que pudieren presentarse, previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO durante la FASE II y del DIRECTORIO durante la FASE III y bajo los términos y condiciones fijados por dichos organismos. Durante la FASE I, no se podrá contratar crédito alguno. Adicionalmente y únicamente durante la FASE III y previa aprobación de la ASAMBLEA, el FIDEICOMISO podrá gravar o enajenar los bienes inmuebles del FIDEICOMISO.</p>	<p>El Fideicomiso ha suscrito todos los contratos y actos requeridos para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</p> <p>Asimismo, se informa que a la presente fecha el inmueble del Fideicomiso está libre de gravamen.</p>

Acápites: Resoluciones de las Asambleas de Inversionistas celebradas durante el año 2022, las mismas que como HECHOS RELEVANTES se ponen en conocimiento de la Intendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Guayaquil y Bolsa de Valores de Quito (**en negrilla las resoluciones**):

Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada el 28 de abril del 2023.

1. Conocer y resolver sobre el Informe del DIRECTORIO, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
2. Conocer y resolver sobre el Informe del COMITÉ DE VIGILANCIA, correspondiente al período 2022 **APROBADO.**
3. Conocer y resolver sobre el Informe de la AUDITORA EXTERNA, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
4. Conocer y resolver sobre el Informe de la CALIFICADORA DE RIESGOS vigente. **APROBADO.**

5. Conocer y resolver sobre la Rendición anual de cuentas de la FIDUCIARIA correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
6. Conocer sobre el proceso de Desmaterialización de los títulos VTP HOTEL CIUDAD DEL RIO. **INFORMATIVO.**
7. Conocer y resolver sobre la reforma al contrato de fideicomiso y consiguiente reforma al reglamento de gestión. **APROBADO.**
8. Conocer y resolver sobre el Informe del OPERADOR HOTELERO, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
9. Conocer y resolver sobre los Estados Financieros y Resultados del FIDEICOMISO, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
10. Conocer y resolver sobre la Distribución de resultados obtenidos en el período 2022 que hubiere sido aprobada por el DIRECTORIO. **APROBADO.**

D. ESTADO ACTUAL Y SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO:

PATRIMONIO AUTÓNOMO

El Fideicomiso registra en sus Estados Financieros un patrimonio al corte del 31 de Diciembre 2023, de \$23,303,043.

PASIVO CON INVERSIONISTAS

Los valores por entregar a los Inversionistas del Fideicomiso, producto de utilidades distribuidas en años anteriores, pero no cobradas suman un total de 628,914 (sobregiro bancario).

E. ESTADOS FINANCIEROS:

Se adjuntan los estados financieros del fideicomiso con corte al 31 de diciembre del 2023 en el **ANEXO #1.**

F. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA:

De acuerdo con la norma legal vigente este fideicomiso SI requiere contar con Auditoría Externa.

Para el análisis de los estados financieros cortados a diciembre del año inmediato anterior, la firma auditora aprobada por la Asamblea de Inversionistas y a su vez contratada por el FIDEICOMISO es Moore & Asociados Cía. Ltda., cuyo contrato fue suscrito el 31 de Agosto de 2023.

El informe de auditoría externa por el ejercicio económico 2022 emitido por la referida firma fue presentado a la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del FIDEICOMISO con fecha 28 de Abril de 2022.

NOTA IMPORTANTE:

Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ubicadas en el Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, Oficinas 403- 404. 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 con atención a la Ing. Marta Benavides Córdova o a la dirección de correo electrónico mbenavides@fiducia.com.ec. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 10 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada. Nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web www.fiducia.com.ec (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico fiducia@fiducia.com.ec. De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.

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

Ab. Karina Rodriguez Santana APODERADA ESPECIAL	Ing. Marta Benavides Córdova ADMINISTRADOR FIDUCIARIO
--	--

ANEXO #1
ESTADOS FINANCIEROS

▼ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▼ **www.fiducia.com.ec**

▼ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▼ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

▼ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE 2023

Cuenta	Descripcion	Niveles	VALOR USD
1	ACTIVO	NIVEL 1	25,643,523.64
11	DISPONIBLE	NIVEL 2	111,757.15
1105	CAJA	NIVEL 3	7,224.11
110505	CAJA GENERAL	NIVEL 5	3,724.11
110510	CAJAS MENORES	NIVEL 5	3,500.00
1110	BANCOS	NIVEL 3	25,077.58
111010	BANCOS MONEDA NACIONAL	NIVEL 5	25,077.58
1115	REMESAS EN TRANSITO	NIVEL 3	78,055.46
111505	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 5	78,055.46
1125	FONDO ROTATORIO	NIVEL 3	1,400.00
112505	CAJAS ROTATIVAS	NIVEL 5	1,400.00
12	INVERSIONES	NIVEL 2	5,116,535.39
1225	CERTIFICADOS	NIVEL 3	5,116,535.39
122505	CERTIFICADOS DEPOSITO A PLAZO	NIVEL 5	5,049,066.67
122510	INTERESES CDP	NIVEL 5	67,468.72
13	DEUDORES	NIVEL 2	519,550.96
1305	CLIENTES	NIVEL 3	304,246.96
130505	CLIENTES NACIONALES	NIVEL 5	304,246.96
13050501	CUENTA HUESPED	NIVEL 7	15,210.78
13050502	TRASPASOS PARTICULARES	NIVEL 7	289,036.18
13050503	TARJETAS DE CREDITO	NIVEL 7	
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	NIVEL 3	96,965.99
133005	A PROVEEDORES	NIVEL 5	96,965.99
1345	INTERESES POR COBRAR	NIVEL 3	
134510	INTERESES	NIVEL 5	
1335	ANTICIPOS FASE II	NIVEL 3	
1350	IMPUESTOS DIFERIDOS	NIVEL 3	64,596.50
135005	IMPUESTO AL ARENTA DIFERIDO	NIVEL 5	64,596.50
1355	ANTICIPO DE IMPUESTOS	NIVEL 3	36,991.12
135515	RETENCIONES EN LA FUENTE	NIVEL 5	15,658.61
135517	IVA RETENIDO	NIVEL 5	-
135520	CREDITO TRIBUTARIO	NIVEL 5	21,332.51
1360	RECLAMACIONES	NIVEL 3	-
1380	DEUDORES VARIOS	NIVEL 3	18,443.31
138020	CUENTA POR COBRAR TERCERO	NIVEL 5	4,670.27
13802001	CUENTA POR COBRAR EMPLEAD	NIVEL 7	4,670.27
138095	OTROS	NIVEL 5	13,773.04
13809501	OTROS	NIVEL 7	13,773.04
1399	PROVISIONES	NIVEL 5	(1,692.92)
139905	PROVISION POR DETERIORO	NIVEL 7	(1,692.92)
14	INVENTARIOS	NIVEL 2	80,122.71
1405	MATERIAS PRIMAS	NIVEL 3	79,953.16
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	NIVEL 3	169.55
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	NIVEL 2	19,759,639.27
1504	TERRENOS	NIVEL 3	3,732,534.59
150405	URBANOS	NIVEL 5	1,977,254.09
150410	PARQUEOS	NIVEL 5	1,755,280.50
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	NIVEL 3	17,002,963.14
151605	EDIFICIOS	NIVEL 5	17,002,963.14

1520 MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 3	966,117.88
152005 MAQUINARIA	NIVEL 5	966,117.88
1524 EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 3	1,084,641.54
152405 MUEBLES Y ENSERES	NIVEL 5	1,084,641.54
1528 EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 3	571,502.87
152810 EQUIPO DE TELECOMUNICACION	NIVEL 5	325,313.66
152830 EQUIPOS DE COMPUTACION	NIVEL 5	246,189.21
1536 EQUIPOS DE HOTELES Y REST	NIVEL 3	928,425.20
153605 DE HABITACIONES(EQ-HOTEL	NIVEL 5	33,113.39
153695 OTROS (RECREACION)	NIVEL 5	61,409.76
153699 EQUIPOS HOTELEROS FASE II	NIVEL 5	833,902.05
1540 EQUIPOS DE TRANSPORTE	NIVEL 3	121,896.48
1540 VEHICULO	NIVEL 5	121,896.48
1592 DEPRECIACION ACUMULADA	NIVEL 3	(4,648,442.43)
159205 CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	(1,725,360.03)
159210 MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	(533,813.49)
159215 EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	(833,087.11)
159220 EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	(438,928.56)
159230 EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	(774,599.69)
159235 FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	NIVEL 5	(47,933.39)
159245 OTROS	NIVEL 5	(294,720.16)
16 INTANGIBLES	NIVEL 2	31,428.02
1625 DERECHOS Y GARANTIAS	NIVEL 3	5,732.26
162505 GARANTIAS	NIVEL 5	5,732.26
1635 LICENCIAS	NIVEL 3	50,976.54
163501 LICENCIAS	NIVEL 5	49,280.68
1698 DEPRECIACION Y/O AMORTIZACION SOFTWARE	NIVEL 3	(25,280.78)
169805 AMORTIZACION SOFTWARE	NIVEL 5	(25,280.78)
17 DIFERIDOS	NIVEL 2	2,890.14
1705 GASTOS PAGADOS POR ANTICI	NIVEL 3	2,890.14
1710 CARGOS DIFERIDOS	NIVEL 5	-
18 OTROS ACTIVOS	NIVEL 2	21,600.00
1805 OTROS ACTIVOS	NIVEL 4	21,600.00
180510 OBRAS DE ARTE	NIVEL 5	21,600.00
180599 ACTIVOS POR INCURRIR FASE II	NIVEL 5	
2 PASIVOS	NIVEL 1	(2,340,481.21)
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS	NIVEL 2	(628,913.83)
2105 BANCOS NACIONALES	NIVEL 3	(628,913.83)
210505 SOBREGIRO	NIVEL 5	(628,913.83)
22 PROVEEDORES	NIVEL 2	(123,833.34)
2205 NACIONALES	NIVEL 3	(123,833.34)
220501 MERCANCIAS	NIVEL 5	(123,833.34)
23 CUENTAS POR PAGAR	NIVEL 2	(341,885.72)
2335 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	NIVEL 3	(304,469.22)
233530 SERVICIOS TECNICOS	NIVEL 5	-
233595 OTROS	NIVEL 5	(304,469.22)
2345 CUENTAS POR PGAR FASE II	NIVEL 3	
234510 PROVEEDORES FASE II	NIVEL 5	
2355 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	NIVEL 3	
235505 PROMESA DE PAGOP PARQUEOS	NIVEL 5	
2360 DIVIDENDOS/PARTICP X PAGAR	NIVEL 3	
236005 DIVIDENDOS	NIVEL 5	

2370	APORTES DE NOMINA	NIVEL 3	(34,526.21)
237095	IMPTO RENTA X PAGAR NOMIN	NIVEL 5	(34,526.21)
2380	ACREEDORES VARIOS	NIVEL 3	(2,890.29)
238020	REINTEGROS POR PAGAR	NIVEL 5	(2,890.29)
24	IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA	NIVEL 2	(341,027.91)
2495	OTROS	NIVEL 3	(341,027.91)
249505	IMPUESTOS POR PAGAR SRI	NIVEL 5	(55,683.26)
249510	IMPUESTO A LA RENTA	NIVEL 5	(285,344.65)
25	OBLIGACIONES LABORALES	NIVEL 2	(474,158.91)
2505	SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 3	(474,158.91)
250501	SALARIOS POR PAGAR	NIVEL 5	(12,263.45)
250503	PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	(375,641.07)
250504	10% POR PAGAR EMPLEADOS	NIVEL 5	(77,540.18)
250505	FINIQUITOS POR PAGAR	NIVEL 5	(8,714.21)
26	PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	NIVEL 2	(133,809.00)
2605	PARA COSTOS Y GASTOS	NIVEL 3	(24,264.42)
260595	PROVISION PROVEEDORES GEN	NIVEL 5	(24,264.42)
2610	PARA OBLIGACIONES LABORAL	NIVEL 3	(109,544.58)
261005	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	(9,433.57)
261010	DECIMO CUATRO SUELDO	NIVEL 5	(51,587.84)
261010	FONDOS DE RESERVA	NIVEL 5	(1,811.57)
261015	VACACIONES	NIVEL 5	(46,711.60)
2695	OTRAS PROVISIONES	NIVEL 3	
28	OTROS PASIVOS	NIVEL 2	(296,852.50)
2805	ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	NIVEL 3	(124,054.73)
280505	DE CLIENTES	NIVEL 5	(124,054.73)
28050502	DE HABITACIONES	NIVEL 7	(94,238.88)
28050503	OTROS DEPOSITOS	NIVEL 7	(22,054.09)
28050504	EN BANCOS	NIVEL 7	
2810	FONDOS DE GARANTIAS (FIDU	NIVEL 3	
281005	FONDOS DE GARANTIAS (FIDU	NIVEL 5	
2815	INGRESOS RECIBIDOS PARA T	NIVEL 3	(7,435.00)
281505	INGRESOS RECIBIDOS DE TER	NIVEL 5	-
281506	IMPTO TASA TURISMO	NIVEL 5	(7,435.00)
2820	PROVISION JUBILACION Y DESAHUCIO	NIVEL 3	(165,362.77)
3	PATRIMONIO	NIVEL 1	(23,303,042.43)
31	PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	NIVEL 2	(24,276,529.35)
3115	APORTE CONSTITUYENTE	NIVEL 3	(24,276,529.35)
311503	APORTE- PRONOBIS	NIVEL 5	(276,529.35)
311504	APORTE INVERSIONISTS-CREDITO	NIVEL 5	(23,925,000.00)
311505	APORTE INVERSIONISTS-CONTADO	NIVEL 5	(75,000.00)
34	UTILIZACION DEL PATRIMONIO	NIVEL 2	(158,250.42)
3405	UTILIZACION DEL PATRIMONIO	NIVEL 3	(158,250.42)
340510	TITULOS INVERSIONISTAS A CREDITO	NIVEL 5	(158,250.42)
36	RESULTADOS DEL EJERCICIO	NIVEL 2	(1,679,806.50)
3610	UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	NIVEL 3	(1,679,806.50)
361005	PERDIDA EJERCICIO 2020	NIVEL 5	-
361015	UTILIDAD EJERCICIO 2022	NIVEL 5	
361020	UTILIDAD EJERCICIO 2023	NIVEL 5	(1,679,806.50)
37	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	NIVEL 2	2,811,543.84
3704	APLICACION NIIF POR PRIMERA VEZ	NIVEL 2	1,168,333.20
3705	UTILIDA(PERDIDAS) ANOS ANTERIORES		19,814.03

3710 PERDIDAS UTILIDAD ACUMULADAS	NIVEL 3	:	1,623,396.61
ACTIVO			25,643,523.64
PASIVO			(2,340,481.21)
PATRIMONIO			(23,303,042.43)
DIFERENCIA			-



Firmado electrónicamente por:
DOMINIQUE
JULISSA CASTELLO
MORILLO

Dominique Castello
Contadora General



Firmado electrónicamente por:
MARIELA ZARATE
MURILLO

Mariela Zárate
Gerente General

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE 2023

Cuenta	Descripcion	Niveles	VALOR USD
4	INGRESOS	NIVEL 1	(9,215,049.76)
41	OPERACIONALES	NIVEL 2	(8,648,905.55)
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	NIVEL 3	(8,648,905.55)
414005	HOTELERIA	NIVEL 5	(8,469,572.09)
41400501	ALOJAMIENTO	NIVEL 7	(5,356,310.47)
41400502	ALIMENTOS	NIVEL 7	(2,622,592.94)
41400503	LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	(367,479.07)
41400504	OTROS SERVICIOS HUESPED	NIVEL 7	-
41400505	SEGURO HOTELERO	NIVEL 7	(123,189.61)
414095	ACTIVIDADES CONEXAS	NIVEL 5	(179,333.46)
41409503	TELEFONOS, FAX, INTERNET	NIVEL 7	-
41409505	LAVANDERÍA	NIVEL 7	(26,765.16)
41409506	RECREACION	NIVEL 7	-
41409507	OTROS INGRESOS A Y B	NIVEL 7	(152,568.30)
41409511	FOTOCOPIAS	NIVEL 7	-
42	NO OPERACIONALES	NIVEL 2	(566,144.21)
4210	FINANCIEROS	NIVEL 3	(377,396.55)
421005	INTERESES	NIVEL 5	(377,396.55)
4250	RECUPERACIONES	NIVEL 3	(185,255.60)
425020	REINTEGRO DE OTROS COSTOS	NIVEL 5	(49,355.47)
425025	REINTEGRO DE OTROS COSTOS	NIVEL 5	(24,840.88)
425030	REINTEGRO DE OTROS COSTOS	NIVEL 5	(8,604.87)
425035	REINTEGRO DE OTROS COSTOS	NIVEL 5	(13,146.97)
425050	REINTEGRO DE OTROS COSTOS	NIVEL 5	(89,307.41)
4270	OTROS	NIVEL 3	-
427005	OTROS INGRESOS FASE II	NIVEL 5	-
4295	DIVERSOS	NIVEL 3	(3,492.06)
429505	INGRESO/ DETERIORO DE CASTERA	NIVEL 5	(3,492.06)
429551	EXCEDENTES	NIVEL 5	-
5	GASTOS	NIVEL 1	6,344,192.05
51	OPERACIONALES DE ADMINIST	NIVEL 2	2,868,290.69
5105	GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	558,441.87
510506	SUELDOS	NIVEL 5	323,277.48
510515	HORAS EXTRAS Y RECARGOS	NIVEL 5	8,267.00
510518	COMISIONES	NIVEL 5	44,750.62
510537	DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	31,108.13
510538	DECIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	16,091.24
510539	VACACIONES	NIVEL 5	17,230.75
510548	BONIFICAION	NIVEL 5	-
510560	BONIFICACION DESPIDO	NIVEL 5	10,696.00
510563	CAPACITACION PERSONAL	NIVEL 5	1,795.69
510566	RELACIONES INTERNAS DE PE	NIVEL 5	23,861.40
510567	RELACIONES INTERNAS DE PERSONAL (NE	NIVEL 5	-
510569	APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	45,444.33
510570	APORTE FONDOS RESERVA	NIVEL 5	24,749.98
510595	PROGRAMAS DE RECONOCIMIEN	NIVEL 5	11,169.25
5110	HONORARIOS	NIVEL 3	47,455.47
511015	AUDITORIA EXTERNA	NIVEL 5	20,900.00
511025	ASESORÍA JURIDICA	NIVEL 5	5,542.23
511030	ASESORÍAS FINANCIERAS	NIVEL 5	21,013.24
5115	IMPUESTOS	NIVEL 3	108,483.81
511515	A LA PROPIEDAD RAIZ	NIVEL 5	105,279.39
511595	OTROS	NIVEL 5	3,204.42
5120	ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	12,000.00
512045	ARRIENDO FUNCIONARIOS	NIVEL 5	12,000.00
5130	SEGUROS	NIVEL 3	148,317.02
513025	INCENDIO	NIVEL 5	38,993.08
513035	FIDELIDAD	NIVEL 5	-

513095 OTROS	NIVEL 5	109,323.94
5135 SERVICIOS	NIVEL 3	697,321.53
513505 ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	17,974.44
513515 ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	155,977.92
513520 PROCESAMIENTO ELECTRONICO	NIVEL 5	900.00
513525 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAD	NIVEL 5	76,629.96
513530 ENERGIA ELECTRICA	NIVEL 5	339,273.00
513535 TELEFONO	NIVEL 5	5,702.31
513540 CORREO,PORTES Y TELEGRAMA	NIVEL 5	1,370.68
513545 FAX Y TELEFAX	NIVEL 5	4,893.26
513555 G A S	NIVEL 5	36,480.00
513570 SERVICIOS CONTRATADOS	NIVEL 5	18,316.88
513595 INTERNET	NIVEL 5	39,803.08
5140 GASTOS LEGALES	NIVEL 3	9,664.63
514005 NOTARIALES	NIVEL 5	-
514015 TRAMITES Y LICENCIAS	NIVEL 5	9,664.63
5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIO	NIVEL 3	253,418.50
514510 CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	175,603.28
514525 EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	2,641.15
514535 EQUIPO HOTELERO Y R	NIVEL 5	68,166.56
514540 FLOTA Y EQ DE TRANSPORTE	NIVEL 5	7,007.51
5155 GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	20,153.21
515515 PASAJES AEREOS	NIVEL 5	20,153.21
5160 DEPRECIACIONES	NIVEL 3	539,432.04
516005 CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC	NIVEL 5	167,502.24
516010 MAQUINARIA Y EQUIPO	NIVEL 5	142,149.80
516015 EQUIPO DE OFICINA	NIVEL 5	101,766.16
516020 EQUIPO DE COMPUTACION Y C	NIVEL 5	39,583.06
516030 EQUIPO DE HOTELES Y RTANT	NIVEL 5	76,850.58
516035 FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	NIVEL 5	11,580.20
5165 AMORTIZACIONES	NIVEL 3	25,623.49
516510 INTANGIBLES	NIVEL 5	25,623.49
5195 DIVERSOS	NIVEL 3	98,250.81
519520 GASTOS DE REPRESENTACION	NIVEL 5	923.91
519530 UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	1,367.83
519535 COMBUSTIBLES Y LUBRICANTE	NIVEL 5	8,830.42
519540 ENVASES Y EMPAQUES	NIVEL 5	-
519545 TAXIS Y BUSES	NIVEL 5	15,268.34
519550 JUBILACION PATRONAL	NIVEL 5	41,423.86
519550 PROVISION DESAHUCIO	NIVEL 5	22,216.31
519575 SALUD OCUPACIONAL	NIVEL 5	8,220.14
5199 PROVISIONES	NIVEL 3	349,728.31
519990 REMUNERACION	NIVEL 5	348,076.57
519995 OTROS ACTIVOS	NIVEL 5	1,651.74
52 OPERACIONALES DE VENTAS	NIVEL 2	2,267,818.34
5205 GASTOS DEL PERSONAL	NIVEL 3	1,319,482.42
520506 SUELDOS	NIVEL 5	808,907.03
520515 HORAS EXTRAS Y RECARGOS	NIVEL 5	28,003.82
520518 COMISIONES	NIVEL 5	96,200.12
520537 DECIMO TERCER SUELDO	NIVEL 5	81,981.18
520538 DECIMO CUARTO SUELDO	NIVEL 5	61,775.51
520539 VACACIONES	NIVEL 5	43,433.39
520548 BONIFICACIONES	NIVEL 5	-
520560 BONIFICACIONES DESPIDO	NIVEL 5	10,352.76
520563 CAPACITACION PERSONAL	NIVEL 5	6,720.91
520569 APORTES PATRONAL IESS	NIVEL 5	120,854.06
520570 APORTES FONDOS DE RESERVA	NIVEL 5	61,253.64
5220 ARRENDAMIENTOS	NIVEL 3	107,826.74
522035 EQUIPO DE HOTELES Y RESTA	NIVEL 5	107,826.74
5235 SERVICIOS	NIVEL 3	126,576.51
523505 ASEO Y VIGILANCIA	NIVEL 5	20,760.91
523510 SERVICIOS TEMPORALES	NIVEL 5	5,062.01
523515 ASISTENCIA TECNICA	NIVEL 5	-
523556 GAS	NIVEL 5	27,184.96
523557 GAS FIJO	NIVEL 5	-

523560 PUBLICIDAD, PROPAGANDA	NIVEL 5	31,243.66
523570 SERVICIOS CONTRADOS	NIVEL 5	18,848.81
523595 TV CABLE	NIVEL 5	23,476.16
5250 ADECUACIONES E INSTALACIONES	NIVEL 3	23,767.80
525010 ARREGLOS ORNAMENTALES	NIVEL 5	23,767.80
5255 GASTOS DE VIAJE	NIVEL 3	13,198.88
525515 PASAJES AEREOS	NIVEL 5	13,198.88
5295 DIVERSOS	NIVEL 3	671,481.86
529505 COMISIONES EN VENTAS	NIVEL 5	230,877.05
529506 COMISIONES FIJAS	NIVEL 5	115,758.00
529515 MUSICA AMBIENTAL	NIVEL 5	25,786.80
529530 UTILES PAPELERIA	NIVEL 5	4,535.05
529545 TAXIS Y BUSES	NIVEL 5	19,430.02
529550 MASAJE Y TRATAMIENTOS	NIVEL 5	7,664.62
529585 ATENCIONES ESPECIALES	NIVEL 5	4,747.84
529595 OTROS	NIVEL 5	262,682.48
5299 PROVISIONES	NIVEL 3	5,484.13
529925 UNIFORMES	NIVEL 5	5,484.13
53 NO OPERACIONALES	NIVEL 2	1,208,083.02
5305 FINANCIEROS	NIVEL 3	201,436.48
530505 GASTOS BANCARIOS	NIVEL 5	15,219.16
530515 COMISIONES TARJETAS DE CR	NIVEL 5	186,217.32
530520 INTERESES	NIVEL 5	-
5310 OTRAS GASTOS	NIVEL 3	182,180.10
531015 OTROS GASTOS PROPIETARIOS	NIVEL 5	181,281.69
531020 CONTRIBUCION TEMPORAL	NIVEL 5	-
531025 VENTA DE PROPIEDADES, PLA	NIVEL 5	898.41
5405 IMPUESTO A LA RENTA Y COMPLEMENTARIO	NIVEL 3	824,466.44
540505 GASTO IMPUESTO RENTA CORRIENTE	NIVEL 5	447,850.80
540510 PARTICIPACION A TRABAJADORES	NIVEL 5	375,641.07
540515 GASTO IMPUESTO DIFERIDO	NIVEL 5	974.57
5905 GANANCIAS Y PERDIDAS	NIVEL 3	-
590505 GANANCIAS Y PERDIDAS	NIVEL 5	-
6 COSTOS DE VENTAS	NIVEL 1	1,191,051.21
61 COSTO DE VTA Y PRESTAC. S	NIVEL 2	1,191,051.21
6140 HOTELES Y RESTAURANTES	NIVEL 3	1,191,051.21
614005 HOTELERÍA	NIVEL 5	1,191,051.21
61400501 ALIMENTOS	NIVEL 7	653,803.32
61400502 LICORES Y CIGARRILLOS	NIVEL 7	90,296.28
61400504 SUMINISTROS DE ASEO-FIJOS	NIVEL 7	30,350.37
61400505 SUMINISTROS HUESPEDES	NIVEL 7	60,619.88
61400506 SUMINISTROS PAPELERÍA	NIVEL 7	7,113.06
61400507 SUMINISTROS IMPRESOS-FIJO	NIVEL 7	7,866.17
61400508 LAVANDERIA	NIVEL 7	17,765.06
61400514 SUMINISTROS ASEO-VARIABLE	NIVEL 7	19,510.28
61400517 SUMINISTROS IMPRESOS-VARI	NIVEL 7	10,805.82
61400521 CAFETERIA INTERNA	NIVEL 7	69,963.97
61400522 CAFETERIA HUESPED	NIVEL 7	222,957.00

INGRESOS	(9,215,049.76)
GASTOS	6,344,192.05
COSTOS DE VENTAS	1,191,051.21
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1,679,806.50)



Dominique Castello
Contadora General



Mariela Zárate
Gerente General