



Guayaquil, 27 de mayo del 2020

**Señores
INVERSIONISTAS FIDEICOMISO GM HOTEL
Ciudad**

De mis 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 GM Hotel** Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ha procedido a elaborar la **RENDICIÓN DE CUENTAS** del Fideicomiso con corte al 31 de Diciembre del 2019.

En virtud de lo anotado en el párrafo anterior y en vuestra calidad de **Beneficiarios** del FIDEICOMISO sírvase encontrar adjunto a la presente, la Rendición de Cuentas del FIDEICOMISO GM HOTEL.

Muy atentamente,

**Econ. Maria Eugenia Olmedo
Administradora de Negocios Fiduciarios
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GM HOTEL
c.c. File**



*FIDEICOMISO
GM HOTEL*

*RENDICIÓN DE CUENTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019*

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN "GM HOTEL"

RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO: Enero – Diciembre 2019

FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: 20 de Febrero de 2008

FIDUCIARIA / AGENTE DE MANEJO:

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

AGENTE PAGADOR:

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

ORIGINADOR:

- PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A

BENEFICIARIO:

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

RUC FIDEICOMISO:

- 0992547855001

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
"GM HOTEL"
RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

A. ANTECEDENTES

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Suplente Trigésima del Cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, con fecha 20 de febrero de 2008, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "**FIDEICOMISO GM HOTEL**", en adelante FIDEICOMISO.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Suplente Trigésima del Cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, con fecha 8 de Abril de 2008 el FIDEICOMISO fue reformado. El 18 de enero del 2018, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez el FIDEICOMISO fue reformado por segunda vez.

B. OBJETO DEL FIDEICOMISO

El objeto del presente FIDEICOMISO es desarrollar un proceso de TITULARIZACIÓN, cuyas características, términos y condiciones constan definidas en este instrumento y en la demás DOCUMENTACIÓN DE LA TITULARIZACIÓN.

C. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS

En la cláusula séptima del contrato del Fideicomiso se detallan las siguientes instrucciones fiduciarias, respecto a las cuales se realizaron principalmente las actividades y acciones detalladas a continuación:

1. De acuerdo a lo aprobado en la sesión de Asamblea Extraordinaria de Inversionistas celebrada el 11 de Diciembre de 2018; el Directorio del Fideicomiso GM Hotel quedó conformado por:
 - **Directores Principales**
 - Anyimp, Director Principal
 - Anyimp, Director Principal
 - Pablo Martinez, Director Principal.
 - Brigitte Farfán Benítez, Directora Principal.
 - Víctor Abboud, Director Principal.
 - **Directores Suplentes**
 - Anyimp, Director Suplente.
 - José Morante, Director Suplente
2. El 29 de abril del 2019 fue convocada la Asamblea de Inversionistas para presentar los resultados de operación del año 2018; dicha Asamblea se llevó a cabo en el Salón Gran Perla ubicado en el Hotel Sonesta, en la ciudad de Guayaquil; a continuación un resumen de los temas tratados en la Asamblea:
 - (i) Se aprobó el informe presentado del Directorio (ii) Se aprobó el informe del Comité de Vigilancia (iii) Se aprobaron los informes del Operador Hotelero y

Comercial (iv) Se aprobó el informe de Auditoría Externa, emitido por la compañía Deloitte & Touche (v) Se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso del año 2018 (vi) Se aprobó el informe de la Calificadora de Riesgos (vii) Se aprobó la contratación de la firma calificadora de riesgos Pacific Credit Rating por los siguientes tres años, permitidos por la Ley. (viii) Se aprobó distribuir las utilidades del ejercicio 2018 y (ix) Se aprobó distribuir anticipo de utilidades del ejercicio 2019.

3. En sesión de Directorio de fecha 20 de Diciembre de 2019 se resuelve aprobar los presupuestos de Operación Hotelera, Operación Comercial y Presupuesto Consolidado para el año 2020.

Finalmente informamos que durante el período de la presente rendición se han ejecutados las siguientes actividades generales del FIDEICOMISO.

- Declaración Mensual de Impuestos.
- Preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías.
- Coordinación de las sesiones del Directorio de forma mensual, secretaria del mismo y elaboración del acta correspondiente.
- Emisión y entrega de Constancias Documentarias a los inversionistas que lo solicitan por escrito.
- Registrar las cesiones de los títulos negociados a través del mercado secundario.
- Preparación y entrega de información de los diversos requerimientos de la Superintendencia de Compañías por auditorias de control y seguimiento.
- Elaboración de fichas de mantenimiento para las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil.

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

El PATRIMONIO AUTONOMO 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 contrato del FIDEICOMISO fueron destinadas al desarrollo del PROYECTO.

Adicionalmente y conforme lo establecido en el FIDEICOMISO; éste cuenta entre sus activos con la propiedad del TERRENO sobre el cual se desarrolló el PROYECTO, y así también es dueño de las edificaciones que sobre él yacen construidas; dichos inmuebles se encuentran libre de todo gravamen y se ha realizado oportunamente el pago de los impuestos prediales, de forma anual.

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.

E. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 en el ANEXO # 1

F. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

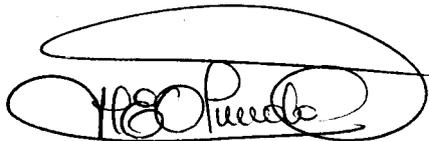
Para el análisis de los estados financieros cortados a diciembre del año inmediato anterior, la firma auditora contratada por el FIDEICOMISO es Deloitte & Touche y el informe se encuentra a disposición de los inversionistas en la página de Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y en la página de los inversionistas del Hotel Sonesta.

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 Parque Empresarial Colon, Edificio Corporativo 2, Oficinas 402, 403 y 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 a la atención de Eco. María Eugenia Olmedo 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.

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.

**p/ FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
MERCANTILES**



**Eco. María Eugenia Olmedo T
Apoderada Especial**



ANEXO 1

FIDEICOMISO GM HOTEL
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
 Dic 31 de 2019

Cuenta	Descripción	FASE II	AREA COMERCIAL	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
	ACTIVO	17,270,064.47	1,073,110.64	2,509,141.24	20,852,316.35	1
11	DISPONIBLE	-	307,219.09	197,315.43	504,534.52	1.0.
1105	CAJA	-	100,828.64	7,441.81	108,270.45	1.0.01.
1110	BANCOS	-	192,166.76	133,420.61	325,587.37	1.0.03.
1115	TARJETAS DE CREDITO	-	14,223.69	56,453.01	70,676.70	
12	INVERSIONES	-	771,141.16	2,995,883.86	3,767,025.02	1.1.
1205	ACCIONES	-	5,000.00	-	5,000.00	
1225	CERTIFICADOS	-	766,141.16	2,995,883.86	3,762,025.02	1.1.01.
13	DEUDORES	1,607,373.37	-267,919.08	-906,128.46	433,325.83	1.2.
1305	CLIENTES	-	144,301.41	257,364.64	401,666.05	1.2.01.
1380	DEUDORES VARIOS	-	3,197.38	16,890.31	20,087.69	1.2.07.
1399	PROVISIONES	-	-	-	-	
1355	ANTICIPO IMPTOS CONTRIBUC	1,607,373.37	-415,417.87	-1,180,383.41	11,572.09	1.2.08.
14	INVENTARIOS	-	-	75,313.51	75,313.51	1.4.
1405	MATERIAS PRIMAS	-	-	31,065.26	31,065.26	1.4.01.
1410	LICORES Y CIGARRILLOS	-	-	13,088.38	13,088.38	1.4.03.
1415	SUMINISTROS	-	-	30,830.62	30,830.62	1.4.04.
1430	DISPENSARIO MEDICO	-	-	-	-	
1435	MERCANCIA NO FABRICADA PO	-	-	-	-	
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	-	-	329.25	329.25	1.4.05.
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	15,662,713.12	226,441.42	93,436.75	15,982,591.29	1.7.
1504	TERRENOS	1,730,604.79	-	-	1,730,604.79	1.7.02.
1508	CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	-	-	-	1.7.02.10
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	7,658,705.67	-	1,366,013.47	9,024,719.14	1.7.02.02
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	273,664.84	128,130.53	312,653.76	714,449.13	17.02.03
1524	EQUIPO DE OFICINA	688,252.72	49,812.88	516,313.87	1,254,379.47	1.7.02.04
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	110,890.66	29,721.44	177,885.30	318,497.40	1.7.02.05
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	256,165.96	-	14,879.28	271,045.24	1.7.02.05
1540	FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPO	-	-	-	-	
1544	FLOTA Y EQUIPO FLUVIAL Y/	-	-	-	-	
1548	PROPIEDADES DE INVERSION	4,944,428.48	225,151.23	-	5,169,579.71	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	-	-206,374.66	-2,294,308.93	-2,500,683.59	1.7.03
1597	AMORTIZACION ACUMULADA	-	-	-	-	
1599	PROVISIONES	-	-	-	-	
16	INTANGIBLES	-	34,978.07	-	34,978.07	
1605	CREDITO MERCANTIL	-	-	-	-	
1625	DERECHOS DE AUTOR	-	34,978.07	-	34,978.07	
1635	LICENCIAS	-	-	-	-	
1698	AMORTIZACION ACUMULADA	-	-	-	-	
17	DIFERIDOS	-	-	3,971.33	3,971.33	1.8.
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTICI	-	-	3,971.33	3,971.33	
1710	CARGOS DIFERIDOS	-	-	-	-	
1810	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIF	-	-	13,568.06	13,568.06	
19	VALORIZACIONES	-	2,000.00	35,788.77	37,788.77	1.7.02.
1910	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUI	-	-	-	-	
1995	OTROS ACTIVOS	-	2,000.00	35,788.77	37,788.77	
2	PASIVOS	-	-600,450.83	-2,124,377.07	-2,724,827.90	2.
22	PROVEEDORES	-	-	-157,218.00	-157,218.00	2.1.
2205	NACIONALES	-	-	-157,218.00	-157,218.00	
23	CUENTAS POR PAGAR	-	-59,126.44	-678,641.61	-737,768.05	2.1.02.
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	-	-59,126.44	-644,227.67	-703,354.11	
2365	RETENCION EN LA FUENTE	-	-	-8,186.05	-8,186.05	
2367	IMPUESTO A LAS VENTAS RET	-	-	-	-	
2370	RETENCIONES Y APORTES DE	-	-	-23,856.84	-23,856.84	
2380	ACREEDORES VARIOS	-	-	-2,371.05	-2,371.05	
24	IMPUESTOS, GRAVAMENOS Y TA	-	-204,223.60	15,991.54	-188,232.06	
2404	DE RENTA Y COMPLEMENTARIO	-	-176,239.94	75,483.67	-100,756.27	
2408	IMPUESTO A LAS VENTAS X P	-	-27,983.66	-59,492.13	-87,475.79	
26	PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	-	-189,712.68	-494,090.69	-683,803.37	2.1.03
2605	PARA COSTOS Y GASTOS	-	-6,180.39	-74,391.79	-80,572.18	
2610	PARA OBLIGACIONES LABORAL	-	-183,532.29	-419,698.90	-603,231.19	
28	OTROS PASIVOS	-	-147,388.11	-810,418.31	-957,806.42	2.2.
2805	ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	-	-125,014.76	-746,830.09	-871,844.85	

2810 INGRESOS DIFERIDOS A.COME	-	-22,373.35	-	-22,373.35
2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA T	-	-	-63,588.22	-63,588.22
2820 FONDOS DE GARANTIAS (FIDU	-	-	-	-
3 PATRIMONIO	-17,405,251.87	-338,244.45	-384,772.18	-18,128,268.50
31 PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	-20,858,525.04	-	-	-20,858,525.04
3105 CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	-	-	-	-
3115 APOORTE CONSTITUYENTE	-858,525.04	-	-	-858,525.04
3120 APOORTE INVERSIONISTAS	-20,000,000.00	-	-	-20,000,000.00
34 AJUSTES DE PATRIMONIO	-	189,652.26	-	189,652.26
3405 AJUSTES POR IMPLEMET NIIF	-	189,652.26	-	189,652.26
35 UTILIZACION DEL PATRIMONI	1,121,800.37	-	-	1,121,800.37
3510 ENTREGA DE FONDOS	26,535.04	-	-	26,535.04
3515 TITULOS VENTA A CREDITO	1,095,265.33	-	-	1,095,265.33
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	188,932.03	-530,012.22	-402,798.41	-743,878.60
3605 RENDIMIENTOS PARTICIPES Y	188,932.03	-	-188,595.90	336.13
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	-	-530,012.22	-214,202.51	-744,214.73
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	2,142,540.77	2,115.51	18,026.23	2,162,682.51
3705 UTILIDADES O EXCEDENTES A	-	-	-	-
3710 RESULTADOS ACUMULADOS	2,142,540.77	2,115.51	18,026.23	2,162,682.51

ACTIVO	17,270,086.49	1,073,860.66	2,509,149.25	20,853,096.40
PASIVO	-	-600,450.83	-2,124,377.07	-2,724,827.90
PATRIMONIO	-17,405,251.87	-338,244.45	-384,772.18	-18,128,268.50
DIFERENCIA	-135,165.38	135,165.38	-0.00	-0.00

Francisco J. Andrade

Contadora General

FIDEICOMISO GM HOTEL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Dic 31 de 2019

Cuenta	Descripcion	AREA COM.	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
4	INGRESOS	-1,827,457.74	-5,277,630.58	-7,105,088.32	4.7.
41	OPERACIONALES	-1,754,011.79	-5,047,836.03	-6,801,847.82	4.7.01
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	-5,065,408.78	-5,065,408.78	
4155	ACTIVIDADES ALQUILER/CONC	-1,754,011.79	-	-1,754,011.79	
4170	OTRAS ACTIVIDADES SOCIALE	-	-	-	
4175	DEVOLUCIONES EN VENTAS	-	17,572.75	17,572.75	
42	NO OPERACIONALES	-73,445.95	-229,794.55	-303,240.50	4.7.03.
4205	OTRAS VENTAS	-	-	-	
4210	FINANCIEROS	-20,314.74	-170,327.64	-190,642.38	
4245	OTROS EXCEDENTES	-	-	-	
4250	RECUPERACIONES	-41,378.96	-59,437.85	-100,816.81	
4295	DIVERSOS	-11,752.25	-29.06	-11,781.31	
47	AJUSTES POR INFLACION	-	-	-	
4705	CORRECCION MONETARIA	-	-	-	
5	GASTOS	1,047,445.52	3,745,572.26	4,793,017.78	5
51	OPERACIONALES DE ADMINIST	758,298.79	2,011,598.72	2,769,897.51	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	338,061.86	608,069.54	946,131.40	
5110	HONORARIOS	42,147.37	22,321.60	64,468.97	
5120	ARRENDAMIENTOS	17,366.52	-	17,366.52	
5125	CONTRIBUCIONES Y AFILIACI	-	824.00	824.00	
5130	SEGUROS	16,598.23	161,584.46	178,182.69	
5135	SERVICIOS	94,931.32	277,783.60	372,714.92	
5140	GASTOS LEGALES	51,936.00	80,905.00	132,841.00	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	91,990.24	113,117.07	205,107.31	
5146	SEGURIDAD	-	-	-	
5150	ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	-	-	-	
5155	GASTOS DE VIAJE	-	4,145.00	4,145.00	
5160	DEPRECIACIONES	80,604.53	289,374.05	369,978.58	
5165	AMORTIZACIONES	8,744.52	-	8,744.52	
5195	DIVERSOS	15,918.20	49,904.98	65,823.18	
5199	PROVISIONES	-	403,569.42	403,569.42	5.2.
52	OPERACIONALES DE VENTAS	25,800.16	1,417,760.39	1,443,560.55	
5205	GASTOS DEL PERSONAL	-	683,444.00	683,444.00	
5210	HONORARIOS	-	-	-	
5220	ARRENDAMIENTOS	-	48,580.64	48,580.64	
5225	CONTRIBUCIONES Y AFILIACI	-	-	-	
5230	SEGUROS	-	-	-	
5235	SERVICIOS	24,350.16	231,357.89	255,708.05	
5240	GASTOS LEGALES	-	-	-	
5245	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	-	2,200.00	2,200.00	
5250	ADECUACIONES E INSTALACIO	-	31,103.15	31,103.15	
5255	GASTOS DE VIAJE	-	2,323.00	2,323.00	
5290	REGALIAS	-	251,147.98	251,147.98	
5295	DIVERSOS	1,450.00	125,491.72	126,941.72	
5299	PROVISIONES	-	42,112.01	42,112.01	5.3.
53	NO OPERACIONALES	3,342.50	113,259.55	116,602.05	
5305	FINANCIEROS	3,342.50	113,202.17	116,544.67	
5310	PERDIDA EN VENTA Y RETIRO	-	-	-	
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	57.38	57.38	
5395	GASTOS DIVERSOS	-	-	-	5.2.
54	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	260,004.07	202,953.60	462,957.67	
5405	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	260,004.07	202,953.60	462,957.67	
59	GANANCIAS Y PERDIDAS	-	-	-	
5905	GANANCIAS	-	-	-	
6	COSTOS DE VENTAS	-	792,980.81	792,980.81	
61	COSTO DE VTA Y PRESTAC. S	-	792,980.81	792,980.81	
6140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	792,980.81	792,980.81	
	INGRESOS	-1,827,457.74	-5,277,630.58	-7,105,088.32	
	GASTOS	1,047,445.52	3,745,572.26	4,793,017.78	
	COSTOS DE VENTAS	-	792,980.81	792,980.81	
	RESULTADO DEL EJERCICIO	-780,012.22	-739,077.51	-1,519,089.73	

galeria

hotel

-379.77

-7.60%

Contadora General