

INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Estimados Sres. Inversionistas y miembros de la Junta Directiva del Fideicomiso GM Hotel, siguiendo las disposiciones legales y estatutarias; y en función de lo establecido en Reglamento de Gestión del citado Fideicomiso, a continuación se presenta el informe de las tareas realizadas por el Comité de Vigilancia durante el ejercicio 2018, con respecto al seguimiento y cumplimiento de las obligaciones contractuales vigentes:

Análisis del cumplimiento de contratos y políticas

Ámbito de análisis	Tarea ejecutada	Fecha	Resultado
Verificación de existencia y cumplimiento de Políticas de Buen Gobierno Corporativo	Revisión y actualización del reglamento interno del Comité de Vigilancia	30-ene-18	Reglamento actualizado e implementación de reuniones conjuntas con Directorio
Verificación de existencia y cumplimiento de Procesos y Políticas de Operación y Continuidad del Negocio	Análisis detallado del proceso de negocio y sus indicadores de gestión	19-feb-18	Con la aplicación de recomendaciones y sugerencias, el Comité de Vigilancia también contribuyó en la mejora de resultados operacionales. Los mismos que pasaron del 6,13% al 6,75% Adicionalmente se recomendó la socialización y profundización de tareas de Responsabilidad Social Corporativa, por ejemplo convenios con Comité Olímpico Ecuatoriano, SOLCA, programa de bienestar social, entre otros.
Verificación de existencia y cumplimiento de Políticas de Compras y Adquisiciones	Revisión y análisis del proceso de compras. Incluyó reuniones con proveedores	21-mar-18	La implementación de la Central de Compras logró un ahorro superior a los \$ 10 mil, manteniendo la calidad de los productos y el servicio.
Verificación de existencia y cumplimiento de Políticas Contables y de Presupuestos	Revisión y análisis del Presupuesto 2018 y Plan de Inversiones (incluye remodelación)	21-mar-18	Adicionalmente, se realizó seguimiento al cumplimiento de alcance y plazos de la obra de remodelación de los salones y lobby del Hotel, habiendo culminado el trabajo en el mes de Diciembre de 2018, dejando listas las instalaciones para la ejecución del ejercicio 2019. La obra tuvo un incremento menor al 4% versus el presupuesto original, dado los tiempos adicionales que se requirieron para evitar afectar la ocupación del hotel.
Verificación de existencia y cumplimiento de Políticas de Crédito	Revisión del Informe de Cartera y Cuentas por Cobrar del Fideicomiso. Incluyó reunión con abogados externos que llevan procesos de recuperación de cartera	18-oct-18	Este seguimiento dio como resultado una disminución de cartera (tanto por recuperación como por mejor gestión de cobranza) de \$117 mil que equivalen a una mejora del 11% Adicionalmente se estableció como procedimiento recurrente del Directorio y Comité de Vigilancia una reunión trimestral de análisis de cuentas por cobrar.



Revisión de cumplimientos regulatorios

Requerimiento regulatorio	Status al cierre 2018
Obligaciones con la autoridad tributaria	Conforme se nos ha notificado por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI), a la fecha de elaboración del presente informe, el Fideicomiso se encuentra ACTIVO, ha cumplido la declaración de sus obligaciones impositivas y no registra obligaciones pendientes. Se adjunta certificado de cumplimiento tributario (anexo 1)
Obligaciones laborales	El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) nos ha confirmado que no existen obligaciones patronales pendientes ni en mora. Se adjunta certificado de cumplimiento patronal. (anexo 2)
Administración y Calificación de Riesgos	Según nos ha informado Fiducia S.A. administrador del fideicomiso, y tal como lo corrobora el informe de Auditoría, el fideicomiso mantiene identificados y controlados los distintos tipos de riesgo a los que por su naturaleza se encuentra expuesto el negocio hotelero. Se adjunta el informe de rendición anual de cuentas del fideicomiso. En consecuencia a lo expuesto, los títulos valores han sido ratificados con calificación AAA (triple A) por la calificadora de riesgos Class International, evidenciándose un patrimonio autónomo con excelente capacidad de generación de flujos futuros que permiten responder y cubrir todas sus obligaciones. El certificado de calificación de riesgos es parte integrante del informe a los Inversionistas
Estado de situación jurídica de los Activos del Fideicomiso	Tal como lo ratifica el informe de auditoría externa y los inventarios que realizan tanto el operador comercial como hotelero, todos los activos del fideicomiso son legalmente de su propiedad sin ningún tipo de restricción, limitación o gravamen que pueda poner en riesgo su propiedad o dominio. El informe de auditoría completo y detallado es parte integrante del informe a los Inversionistas.

Adicionalmente, los miembros del Comité de Vigilancia fueron invitados permanentemente a las sesiones de Directorio desde el mes de Junio al mes Noviembre, con lo cual se pudo constatar el exhaustivo esquema de seguimiento que los miembros del Directorio mantienen con el Operador del Hotel.

En conclusión, todos los aspectos y obligaciones se han cumplido dentro de los parámetros establecidos tanto internamente como por los organismos de control, por lo tanto se concluye que no existen incumplimientos que reportar en el periodo de análisis.

Atentamente

Comité de Vigilancia

Carolina Fiallos

Enrique Diez

Pablo Martinez

José Antonio Ponce

ANEXO 1



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

Contribuyente:

FIDEICOMISO GM HOTEL

RUC:0992547855001

Ciudad.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 96 del Código Tributario sobre el cumplimiento de los deberes formales de los contribuyentes y en concordancia con el artículo 101 de la Ley de Régimen Tributario Interno sobre la responsabilidad por la declaración de impuesto del sujeto pasivo; el Servicio de Rentas Internas certifica que:

Una vez revisada la base de datos del SRI, el contribuyente **FIDEICOMISO GM HOTEL** con RUC **0992547855001**, ha cumplido con sus obligaciones tributarias hasta **FEBRERO 2019** y **no registra deudas en firme**, información registrada a la fecha de emisión del presente certificado de cumplimiento tributario.

Sin embargo, la Administración Tributaria se reserva el derecho de verificar las declaraciones presentadas y ejercer la facultad determinadora, orientada a comprobar la correcta aplicación de las normas tributarias vigentes, sin perjuicio de aplicar las sanciones correspondientes en caso de detectarse falsedad en la información presentada.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Fecha y Hora de emisión: 15 de abril de 2019 11:29

Código de verificación: SRICCT2019000084666



Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página web del SRI, www.sri.gob.ec y/o en la aplicación SRI Móvil.

Este certificado no es válido para el proceso de cancelación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ANEXO 2



CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PATRONALES

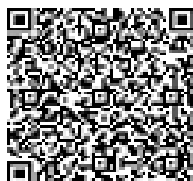
El IESS CERTIFICA que revisados los archivos del Sistema de Historia Laboral, el señor(a) **ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER**, representante legal de la empresa **FIDEICOMISO GM HOTEL** con RUC Nro. 0992547855001 y dirección **NORTE. CDLA VERNAZA NORTE. SOLAR 1-2. MZ 1. JUNTO A MALL DEL SO.**, NO registra obligaciones patronales en mora.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social aclara que, si existieran obligaciones pendientes no determinadas a la fecha, esta certificación no implica condonación o renuncia del derecho del IESS, al ejercicio de las acciones legales a que hubiere lugar para su cobro.

El contenido de éste certificado puede ser validado ingresando al portal web del IESS en el menú Empleador – Certificado de Obligaciones Patronales, digitando el RUC de la empresa o número de cédula.

Julio Enrique Ortiz Santillán

Director Nacional de Recaudación y Gestión de Cartera, Encargado



Emitido el 15 de abril de 2019

Validez del Certificado 30 días