

COPIA

Guayaquil, Mayo 12 del 2,010

Señores

CIA. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
Atención: Ing. Pablo Campana Sáenz
Gerente General

Ciudad.-

De nuestras consideraciones:

En base a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y en lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE denominado **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**; Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles; ha procedido a elaborar la **RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS** del mencionado FIDEICOMISO al 31 de Diciembre del 2,009.

En virtud de lo anotado en párrafo anterior, y en su calidad de **ORIGINADOR Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO en la Fase I; sírvase adjunto encontrar la Rendición Anual de Cuentas.

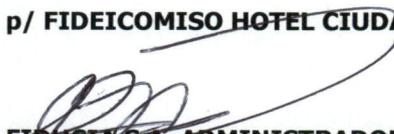
En caso de tener cualquier observación a los documentos adjuntos; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles a la atención de Ing. Marta Benavides Córdova. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 15 días calendarios contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada.

Finalmente le recordamos que de existir requerimientos adicionales o reclamos respecto a la administración del FIDEICOMISO usted puede notificar los mismos a través de nuestra página Web www.fiducia.com.ec en el icono ubicado en la parte inferior izquierda denominado "Requerimientos".

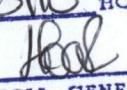
Sin otro particular por el momento, suscribo.

Atentamente,

p/ **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**


FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO MERCANTILES
Sr. Edgar Osorio Vaca
APODERADO ESPECIAL

c.c. File.

RECIBIDO
PRONOBIS S.A.
FECHA: 12/05/10 HORA: 10:00

GERENCIA GENERAL
JENNIFER LOPEZ

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Rendición Anual de Cuentas

Al 31 de Diciembre del 2,009

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Al 31 de Diciembre del 2,009

1. ASPECTOS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO

→ Fecha de constitución

El FIDEICOMISO se constituyó mediante escritura pública otorgada el 11 de Diciembre del 2,009 ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquéz Ayala, cuya Fiduciaria es Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

La FIDUCIARIA expidió el 11 de Diciembre del 2,009 el Reglamento de Gestión para el Fideicomiso Mercantil Irrevocable con fines de Titularización Hotel Ciudad del Río.

La FIDUCIARIA y el ORIGINADOR expidieron el 11 de Diciembre del 2,009 el Prospecto de Oferta Pública del proceso de titularización.

→ Objeto de la titularización llevada a cabo 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 de del objeto e instrucciones irrevocables del FIDEICOMISO; y, (a.2) El HOTEL, el cual será operado y administrado a través del OPERADOR y cuyos FLUJOS DE OPERACION, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del HOTEL, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES, salvo decisión en contrario del DIRECTORIO, y de acuerdo a lo estipulado en este instrumento; o, b) Que de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos y al ORIGINADOR cualquier remanente que exista en el patrimonio autónomo una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Al 31 de Diciembre del 2,009

→ **No. de RUC**

0992646411001

→ **Participes**

- **Originador:** Es Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (en adelante PRONOBIS).
- **Gerente de Proyecto:** PRONOBIS.
- **Operador del HOTEL:** Es la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter.
- **Beneficiarios o Fideicomisarios:** Es el ORIGINADOR durante la FASE I y la FASE II, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO; y, son los INVERSIONISTAS durante la FASE III en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.
- **Autorizaciones:** Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.10.0001866 del 22 de Marzo de 2010, emitida por la Superintendencia de Compañías – Intendencia del Mercado de Valores quién autorizó el desarrollo del proceso de TITULARIZACION procediendo a inscribir al FIDEICOMISO en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. 2010-2-13-00623. Adicionalmente procedió a inscribir al FIDEICOMISO como Emisor bajo el No. 2010-2-01-00430 y a los VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO bajo el No. 2010-2-02-00797.

2. SITUACION ACTUAL DE LA TITULARIZACION.

Con corte al 31 de diciembre de 2009, se informa la situación del la titularización:

Fideicomiso constituido el 11 de Diciembre de 2009, en esta misma fecha se encuentran celebrados el Reglamento de Gestión y emitido el Prospecto de Oferta Pública.

El 30 de Diciembre de 2009 se ingresó a la Superintendencia de Compañías la siguiente documentación para solicitar las aprobaciones y autorizaciones del proceso de titularización:

Copia certificada de la escritura de constitución del fideicomiso, copia del reglamento de gestión, original del Prospecto de Oferta Pública, Informe del Estructuración Financiera, declaración juramentada del Originador, declaración juramentada de

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Al 31 de Diciembre del 2,009

Fiducia, Facsímil del Título – Valor "VTP Hotel Ciudad del Río", ficha registral para la inscripción del fideicomiso mercantil, ficha registral para la inscripción de los valores, copia del informe emitido por la Calificadora de Riesgos Humpreys S.A.; copia del presupuesto total del proyecto, copias de las proformas de la póliza de seguro contra todo riesgo, copia de dos avalúos actualizados del bien inmueble.

3. INFORMACION RELEVANTE.

→ Calificación de Riesgos

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO; el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada; en virtud de esto la compañía Humpreys S.A en su calidad de calificador al 31 de diciembre de 2009 nos ha proporcionado un resumen de la calificación de riesgos la misma que es de "AAA" (triple A), habiendo quedado pendiente la entrega del Informe los primeros días del mes de Enero 2010.

Nota importante: En caso de tener cualquier observación al presente Informe; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. a la atención de Ing. Marta Benavides Córdova. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, el presente Informe se entenderá totalmente aceptado.

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES FIDUCIARIA
DEL FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN
"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**



Sr. Edgar Osorio Vaca
Apoderado Especial



Ing. Marta Benavides Córdova
Administradora de Fideicomisos

ANEXO

Anexo No.1
Estados Financieros
a Diciembre 31 del 2,009

ESTADO DE SITUACION

Periodo Diciembre / 2009

1.	ACTIVO	
1.1.	ACTIVO DISPONIBLE	2,000.00
1.1.01.	CAJA	2,000.00
1.1.01.01.	CAJA M. NACIONAL	2,000.00
1.1.01.01.01	Caja - Cheque	2,000.00
3.	PATRIMONIO	
3.6.	FONDO PATRIMONIAL	2,000.00
3.6.03.	PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	2,000.00
3.6.03.01.	PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	2,000.00
3.6.03.01.05	APORTE CONSTITUYENTE - PRONOBIS	2,000.00
	PASIVO + PATRIMONIO	2,000.00

Morixi Barrero A
CONTADOR

Wendy Saavedra
P. FIDUCIA S.A.
ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS.