

FIDUCIA S.A.

ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS

*FIDEICOMISO
GM HOTEL*

*Rendición Anual de Cuentas
Al 31 de Diciembre del 2012*

CONTENIDO DE LA RENDICION ANUAL DE CUENTAS

✓ Información

- 1.- Información General del Negocio Fiduciario.
- 2.- Base Legal para la elaboración del presente informe.
- 3.- Finalidad del Fideicomiso.
- 4.- Descripción de las actividades realizadas en el período de rendición.
- 5.- Estado Actualizado de la situación jurídica de los bienes Fideicomitidos.
- 6.- Estados Financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.
- 7.- Informe de Auditoría Externa.
- 8.- Información Adicional.

✓ Anexos

- 1.- Balance General al 31-12-2012
- 2.- Informe de Auditoría al 31-12-2012

RENDICION ANUAL DE CUENTAS

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 0992547855001



Fecha de Constitución y reformas

- El Fideicomiso Mercantil fue constituido el 20 de febrero del 2008, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Suplente Trigésimo del Cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos.
- Con fecha 8 de abril del 2008 se celebró reforma al contrato de constitución del FIDEICOMISO mediante escritura pública celebrada ante el Notario Suplente Trigésimo del Cantón Guayaquil, Ab. Wendy Ver Ríos.



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

- Es el originador durante la FASE I y la FASE II, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO;
- Son los INVERSIONISTAS en la FASE II, únicamente de los flujos VIC que la Junta de Fideicomiso autorice distribuir; y,
- Son los INVERSIONISTAS durante la FASE III, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.



Periodo de la Rendición de Cuentas

- El presente informe describe las actividades desarrolladas hasta el 31 de diciembre del 2012.

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 Reglamento de Negocios Fiduciarios en los títulos, capítulos y artículos descritos a continuación.

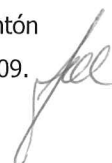
- Art. 128 – Capitulo II – Título XV Ley de Mercado de Valores
- De lo dispuesto en el Título III de la Rendición de Cuentas, Art. 14, 15 y 16 - Título V - Reglamento sobre Negocios Fiduciarios expedido según Resolución No. CNV-008-2006 mediante Registro Oficial Suplemento 1 de Marzo 8 del 2007.

3. Finalidad del FIDEICOMISO

El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del FIDEICOMISO tiene por objeto: (i) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe el HOTEL, el cual será operado y administrado a través de los OPERADORES, y cuyos FLUJOS DE OPERACIÓN, 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 a lo estipulado en el numeral 7.3.7) de la cláusula séptima y en el numeral 14.10) de la cláusula decima cuarta del FIDEICOMISO; o, (ii) 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.

4. Descripción de las actividades realizadas en el periodo de rendición.

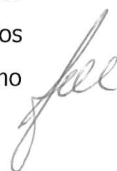
1. Con fecha Enero 19 del 2009 la FISCALIZACION emite comunicación en la cual confirma la revisión de los pagos preoperativos conforme lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO.
2. Con fecha Febrero 4 del 2009 la compañía Katysier S.A., como propietaria de los terrenos sobre el cual se desarrolla el proyecto, procedió a constituir sobre los solares de su propiedad, identificados como solar uno – uno y solar uno – dos (en adelante los solares del HOTEL), a favor del solar uno – tres del Proyecto Parques Plaza, las servidumbres de libre tránsito peatonal y acceso vehicular tipo liviano, así como para el tránsito de instalaciones tales como, pero no limitadas a: redes telefónicas, de agua potable, de electricidad, de alumbrado, televisión por cable, aguas lluvias, aguas servidas, etc. Por su parte el Fideicomiso Parques Plaza como propietario del solar identificado como uno – tres procedió en esta misma fecha a constituir las siguientes servidumbres a favor de los solares del HOTEL: servidumbres de libre tránsito peatonal y acceso vehicular tipo liviano, servidumbres para tránsito de instalaciones. Estas servidumbres fueron constituidas a través de escritura pública celebrada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de mayo del 2009.



3. Con fecha marzo 19 del 2009 se le solicita por mail a la Gerencia de Proyecto que se tramite la obtención de la póliza contra todo riesgo que el FIDEICOMISO debe contratar para el PROYECTO.
4. Con fecha abril 8 del 2009 el Servicio de Rentas internas notifica al FIDEICOMISO que ha sido declarado Contribuyente Especial.
5. Con fecha mayo 22 del 2009 la Gerencia de Proyecto entrega copia del Permiso de Construcción para la ejecución del Proyecto otorgado por el M.I. Municipio de Guayaquil. Con fecha mayo 27 del 2009 se le remite dicho documento por correo electrónico a la Eco. Mónica Chan-Huan de la Superintendencia de Compañías.
6. Con fecha Agosto 4 del 2009 se celebró un adendum modificatorio al contrato de Gerencia de Proyecto; previa aprobación de la Junta de Fideicomiso celebrada el 28 de julio del mismo año, en el cual se incluyo parte de los honorarios de gestión que constan en el presupuesto aprobado por la factibilidad.
7. Con fecha agosto 24 del 2009 se celebró adendum modificatorio al contrato de Operación de Locales Comerciales; mediante este adendum se establecen claramente las obligaciones que debe ejecutar el OPERADOR de los Locales Comerciales durante la Fase II y Fase III de la titularización; este adendum está aprobado por la Junta de Fideicomiso reunida el 28 de julio del mismo año.
8. Con fecha agosto 26 del 2009 el operador de los Locales Comerciales, compañía Inmobiliaria del Sol Mobilsol S.A., cede de forma parcial los derechos y obligaciones del contrato suscrito con el FIDEICOMISO a favor de la compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (en adelante PRONOBIS); de tal forma que el comercializador de los locales únicamente durante la Fase II de la Titularización sería PRONOBIS; le mencionada cesión está aprobada por la Junta de Fideicomiso reunida el 28 de julio del mismo año.
9. Con fecha octubre 26 del 2009, el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil inscribe en dicho registro la transferencia de los INMUEBLES, sobre el cual se desarrolla el PROYECTO, a favor del FIDEICOMISO. Dicha transferencia surge como consecuencia de la liquidación de la compañía Katysier S.A. cuyo único accionista era el fideicomiso; la escritura de disolución fue suscrita con fecha febrero 12 del 2009, la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 09-G-IJ-0003314 de fecha junio 10 del 2009 aprueba la disolución de la compañía y la resolución de aprobación de la disolución fue inscrita en el Registro Mercantil el 3 de diciembre del 2009.
10. Con fecha 31 de mayo del 2010 se suscribió el contrato de ejecución de obra #10-14 para construcción de las albañilerías del Proyecto, con la compañía Ripconciv.
11. Con fecha 28 de mayo del 2010 se suscribió el contrato de ejecución de obra #10-13 para provisión e instalación de sistemas eléctricos y teléfono, ducteria de tv cable e internet con el contratista CONPRELEC S.A.

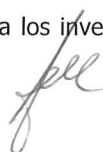


12. Con fecha 12 de abril del 2010 se suscribió el contrato 10-11 por la provisión de tuberías e instalaciones de equipos de los sistemas Hidrosanitarios del Proyecto, con la compañía INSTALASA S.A.
13. Con fecha 3 de junio del 2010 se suscribió el contrato 10-12 de provisión de equipos de los sistemas Hidrosanitarios, con la compañía BACPETROL S.A.
14. Con fecha 8 de junio del 2010 se suscribió el contrato 10-16 para la provisión e instalación de aluminio con la compañía DIALVI S.A.
15. Con fecha 6 de julio del 2010 se suscribió el contrato 10-17 para la provisión e instalación del sistema de seguridad con la compañía RIANKLES S.A.
16. Con fecha 16 de julio del 2010 se firmo un adendum modificadorio al contrato de Fiscalización del Proyecto, con la compañía Nuques y Luque.
17. Con fecha 27 de septiembre del 2010 el Fideicomiso Gm Hotel otorga un Poder Especial, por un plazo de 365 días calendarios, a favor del Sr. Pablo Campana Sáenz, mediante el cual lo faculta a suscribir en nombre y representación del FIDEICOMISO, con las más amplias facultades, todos y cualesquiera de los formularios que contengan las DECLARACIONES ANDINAS DE VALOR (DAV) y las DECLARACIONES ADUANERAS UNICAS (DAU) para cualquier clase de mercancía o bien que el Fideicomiso Gm Hotel importe a la República del Ecuador. Este poder fue otorgado para viabilizar la importación directa de ciertos ítems de la Dotación del Hotel.
18. Con fecha 30 de marzo del 2011 se suscribió el Acta de Entrega Recepción Provisional del Contrato de Obra Civil.
19. Con fecha 30 de marzo del 2011 se suscribe entre el FIDEICOMISO, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la Fiscalización, el acta de Entrega – Recepción Provisional del Equipamiento del “Hotel Sonesta – Guayaquil”.
20. Al 31 de marzo del 2011 la fiscalización informa que las instalaciones del Edificio “Hotel Sonesta” fueron concluidas en su totalidad, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, y se encuentran en condiciones operativas.
21. Al 31 de marzo del 2011 la Gerencia de Proyecto informa en cuanto a la Dotación que esta cumple con todos los estándares técnicos y comerciales demandados por la franquicia y por el mercado por lo que esta cumple con lo ofrecido en el Prospecto de Oferta Pública.
22. Con fecha 14 de junio del 2011 se suscribe entre el FIDEICOMISO, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la Fiscalización, el Acta de Entrega – Recepción del Área Comercial del “Hotel Sonesta – Guayaquil”.
23. La Asamblea de Inversionistas, según consta en Acta celebrada el 25 de mayo del 2011, DESIGNA por unanimidad de votos como VOCALES PRINCIPALES DEL DIRECTORIO, a los señores Pablo Campana Sáenz y Edgardo Báez Noguera, en representación de la compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.; a la señora Ligia Aguirre Benavides en representación de la Corporación Financiera Nacional; al señor Jaime Edmundo Véjar Beltrán por sus propios derechos; y a la señora Brigitte del Carmen Farfán Benites, por sus propios derechos; y como



VOCALES SUPLENTE DEL DIRECTORIO, a los señores Joseph Franklin Garzozzi Buchdid, por sus propios derechos; Edmundo Edmundo Kronfle Abboud, por sus propios derechos; Gastón Humberto Alarcón Elizalde, por sus propios derechos, Pablo Francisco Martínez Maldonado, por sus propios derechos y Mónica Pilar Cobos León, en representación de la compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.

24. El DIRECTORIO está integrado de la forma prescrita en el contrato de constitución del FIDEICOMISO, esto es, por cinco vocales principales y cinco suplentes designados por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.
25. En la sesión celebrada el 23 de agosto del 2011 el Directorio aprueba el presupuesto de Operación presentado por los Operadores para el período Julio-Diciembre 2011.
26. Con fecha 25 de octubre del 2011 se aprobó por unanimidad el REGLAMENTO INTERNO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DIRECTORIO.
27. Con fecha 28 de noviembre del 2011 el Directorio resuelve aprobar el presupuesto de operación Hotelera para el año 2012.
28. Con fecha 15 de diciembre del 2011 el Directorio resuelve aprobar el presupuesto de operación del Área Comercial para el año 2012.
29. Con fecha 15 de diciembre del 2011 se aprobó por unanimidad el CODIGO DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL HOTEL.
30. En el mes de octubre del 2012, el Directorio resolvió aprobar la resciliación por mutuo acuerdo del contrato de concesión de los parqueos y bodegas con la compañía Hausler.
31. En el mes de noviembre del 2012 el Directorio resolvió aprobar la contratación de la compañía Mobilsol S.A. para la administración de los parqueos y bodegas.
32. En el mes de noviembre del 2012 el Fideicomiso suscribió el contrato de administración de parqueos y bodegas del Hotel con la compañía Mobilsol.
33. En el mes de diciembre del 2012 el Directorio resuelve aprobar los presupuestos de Operación Hotelera, Operación Comercial y Presupuesto Consolidado para el año 2013.
34. Finalmente informarnos que durante el período de la presente rendición se han ejecutados las siguientes actividades generales del FIDEICOMISO.
 - A.- Ejecución de los requerimientos de cobros, pagos, etc. e ingreso diario en los sistemas de control y de contabilidad de todas las transacciones del FIDEICOMISO.
 - B.- Declaración Mensual de Impuestos.
 - C.- Preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías.
 - D.- Coordinación de las sesiones del Directorio de forma mensual, secretaria del mismo y elaboración del acta correspondiente.
 - E.- Revisión de los convenios de restitución de las adhesiones al FIDEICOMISO DE GARANTIA, y entrega de los títulos a los inversionistas que han cancelado el 100% de sus obligaciones con el fideicomiso.



- F.- Emisión y entrega de Constancias Documentarias a los inversionistas que lo solicitan por escrito.
- G.- Registrar los endosos y cesiones de los títulos negociados a través del mercado secundario.
- H.- Preparación y entrega de información de los diversos requerimientos de la Superintendencia de Compañías por auditorías de control y seguimiento.
- I.- Elaboración de fichas de mantenimiento para las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil.

5. Estado actualizado de la situación jurídica de los bienes Fideicomitidos

5.1. Situación actual del Patrimonio Autónomo

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 han sido 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 está desarrollando 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.

5.2. Comité de Vigilancia

El comité de Vigilancia estará integrado conforme a lo señalado en la cláusula Decimo Quinta del Contrato de Fideicomiso esto es por el Presidente, el Primer Vicepresidente y el Segundo Vicepresidente del Directorio.

5.3. Calificación de Riesgos Semestral



Durante el período de la presente RENDICION DE CUENTAS, la compañía Ecuability S.A. ha realizado las REVISIONES semestrales de la CALIFICACION DE RIESGOS DEL PROCESO DE TITULARIZACION llevado a cabo a través del FIDEICOMISO:

- La cuarta revisión concluyo en mantener la Calificación de Riesgos de TRIPLE A y se emitió el 13 de abril del 2010.
- La quinta revisión concluyo en mantener la Calificación de Riesgos TRIPLE A y tiene una vigencia desde el 13 de octubre del 2010 hasta el 31 de marzo del 2011.
- La sexta revisión concluyo en mantener la Calificación de Riesgos TRIPLE A y tiene una vigencia desde el 1 de abril del 2011 hasta el 31 de agosto del 2011.
- La séptima revisión concluyo en mantener la Calificación de Riesgos TRIPLE A y tiene una vigencia desde el 28 de septiembre del 2011 hasta el 28 de marzo del 2012.
- La octava revisión concluyo en mantener la Calificación de Riesgos TRIPLE A y tiene una vigencia desde el 1 de abril del 2012 hasta el 30 de septiembre del 2012.
- La novena revisión concluyo en mantener la Calificación de Riesgos TRIPLE A y tiene una vigencia desde el 1 de diciembre del 2012 hasta el 30 de abril del 2013.

6. Estados Financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.

Los Estados Financieros del Fideicomiso han sido presentados a la Superintendencia de Compañías y entregados al originador, mensualmente. Se adjunta como **Anexo No. 1** a la presente RENDICION DE CUENTAS los estados financieros del FIDEICOMISO con corte al 31 de diciembre del 2012.

7. Informe de auditoría externa

El informe de auditoría externa del año 2012 fue realizado por la compañía auditora Moore Stephen, el cual se adjunta como **Anexo No. 2** de la presente rendición de cuentas.

8. Información Adicional

8.1. Fecha de iniciación de la etapa de construcción del PROYECTO e indicación de la etapa actual en la cual se encuentra.

La fecha de inicio de la construcción fue el 3 de julio del 2009. Al 14 de junio del 2011 se suscribe entre el fideicomiso, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la Fiscalización, las actas de entrega recepción del área comercial y de dotación del Hotel Sonesta Guayaquil.

En la actualidad el fideicomiso, se encuentra en la FASE III de la titularización, que corresponde a la operación del Hotel y del Área Comercial.

8.2. Fecha estimada de terminación de la etapa de ejecución de la obra y de entrega.

Con fecha 31 de marzo del 2011, la fiscalización informa en cuanto a la Dotación, que está cumple con todos los estándares técnicos y comerciales demandados por la franquicia y por el mercado, por

lo que cumple con lo ofrecido en el Prospecto de Oferta Pública. Con fecha 14 de junio del 2011 se suscribe entre el Fideicomiso, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la fiscalización, las actas de entrega recepción del área comercial y de dotación del Hotel Sonesta Guayaquil.

8.3. Porcentaje ejecutado de la obra con relación al PROYECTO.

Al momento se encuentra ejecutado el 100% de la construcción del proyecto, tal como lo indica el Acta de Entrega Recepción del Contrato de Obra Civil, suscrita el 30 de marzo del 2011.

8.4. Valor de las sumas de dinero o bienes entregados al FIDEICOMISO y valores por cancelar hasta la fecha de corte del presente informe.

A la fecha de se ha recaudo de todos los valores necesarios para la correcta ejecución del proyecto, y por ende no hay valores por cancelar.

8.5. Indicación sobre el cumplimiento de las estimaciones de la financiación del Proyecto.

A la fecha se ha recaudado todos los valores necesarios para la correcta ejecución del proyecto, y por ende no hay valores por cancelar.

8.6. Cambios en el PROYECTO o en las especificaciones.

En la Junta de Fideicomiso de septiembre 24 del 2009 se aprobaron cambios al diseño arquitectónico del PROYECTO considerando que los mismos no modifican el total presupuestado y son beneficiosos para el proyecto.

8.7. Reajustes del Presupuesto.

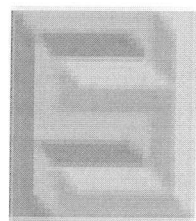
El total de presupuesto que consta en el Prospecto de Oferta Pública no ha sido reajustado y se mantiene por el mismo monto al cierre del presente informe.

Nota importante: En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición Anual 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 del Eco. Edgar Osorio Coronel. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 20 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición Anual de Cuentas se entenderá totalmente aceptada.

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO GM HOTEL**


Ing. Fernando Guime Calero
Apoderado Especial


Eco. Edgar Osorio Coronel
Administrador del Fideicomiso



FIDUCIA S.A.

ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS

ANEXO I

**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE
GM HOTEL**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE
GM HOTEL**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

Q Av. Amazonas 477 y Robles, Of. 720

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcivar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 503

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.moorestephens-ec.com

A los Señores Inversionistas y/o
Junta de Directores del

Fideicomiso Mercantil Irrevocable GM Hotel

Guayaquil, 25 de febrero del 2013

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fideicomiso Mercantil Irrevocable GM Hotel, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Irrevocable GM Hotel al 31 de diciembre del 2011, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 10 de abril del 2012, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

2. La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Fiduciaria, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus

A los Inversionistas y/o Junta de Directores de
Fideicomiso Mercantil Irrevocable GM Hotel
Guayaquil, 25 de febrero del 2013

estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Irrevocable GM Hotel al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

MOORE STEPHENS & ASOCIADOS C.I.B. LTDA.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760

Vladimir Niama

Vladimir Niama A.
Socio
No. de Registro: 44619

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Referencia a Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	Referencia a Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	6	586.534	424.320	Documentos y cuentas por pagar			
Inversiones temporales	7	1.651.845	650.000	Proveedores	11	290.156	312.277
Cuentas por cobrar concesionarios - corto plazo	8	172.774	203.746	Anticipos de clientes		46.713	30.465
Documentos y cuentas por cobrar				Impuestos por pagar		136.345	42.521
Clientes				Ingresos diferidos corriente	13	239.773	173.374
Anticipos a proveedores		588.220	314.202	Otros		46.107	72.186
Impuestos		37.195	29.839	Total del pasivo corriente		759.094	630.823
Otros		1.197.872	1.643.551				
		37.348	12.409				
		1.860.635	2.000.001				
Inventarios		52.631	54.497	Pasivos acumulados			
Gastos pagados por anticipado		11.973	14.409	Beneficios sociales	12	375.531	85.000
Total del activo corriente		4.336.392	3.346.973	Costos provisionados	12	227.984	285.666
				Fondo de garantía	12	6.603	254.757
				Total del pasivo corriente		610.118	625.423
ACTIVO NO CORRIENTE							
Cuentas por cobrar concesionarios - largo plazo	8	428.385	315.889	Total del pasivo corriente		1.369.212	1.256.246
Propiedades y equipos, neto	9	10.656.032	10.719.813				
Propiedades de inversión	10	5.282.645	4.918.756	PASIVO A LARGO PLAZO			
Otros activos		39.889	16.518	Ingresos diferidos a largo plazo	13	712.016	635.705
Total del activo		16.406.951	15.970.976	PATRIMONIO (según estado adjunto)	15	18.662.115	17.425.998
		20.743.343	19.317.949	Total del pasivo y patrimonio		20.743.343	19.317.949

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Fernando Guime
Apoderado Especial
Fiducia S.A.

Sr. Santiago Galárraga
Apoderado Especial
Operinter S.A.

Econ. Víctor Naula
Apoderado Especial
Mobilsol S.A.

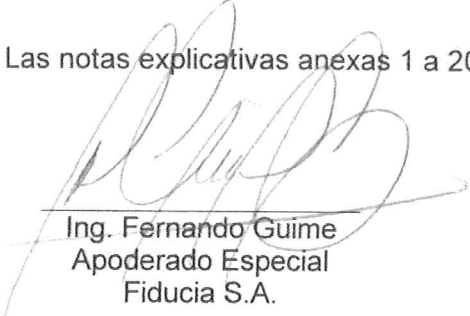
Ing. Brigitte Andrade
Contadora General
Fideicomiso GM Hotel

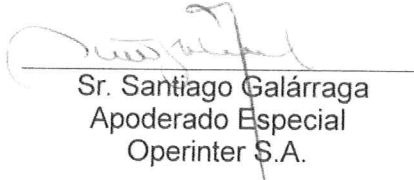
FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

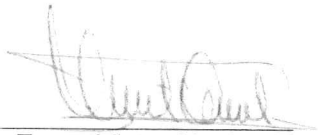
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011 (Expresados en dólares estadounidenses)


	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos		5.622.307	2.238.016
Costo de ventas		(575.610)	(268.906)
Utilidad bruta		5.046.697	1.969.110
Gastos operativos:			
De administración	17	(2.255.027)	(1.397.327)
De ventas	17	(1.236.589)	(537.284)
Utilidad operacional		1.555.081	34.499
Gastos financieros		(99.110)	(29.123)
Otros (egresos) ingresos, neto		145.225	22.076
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		1.601.196	27.452
Participación de los trabajadores en las utilidades	12 y 14	(240.179)	(4.118)
Impuesto a las ganancias	14	(310.683)	(5.737)
Utilidad neta del año		<u>1.050.334</u>	<u>17.597</u>
Utilidad básica por VTP	2.17	<u>262,58</u>	<u>4,40</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Fernando Guime
Apoderado Especial
Fiducia S.A.


Sr. Santiago Galárraga
Apoderado Especial
Operinter S.A.


Econ. Victor Naula
Apoderado Especial
Mobilsol S.A.


Ing. Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

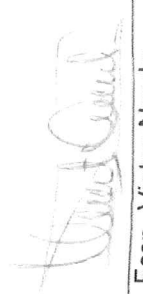
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Aporte de Inversionistas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2011		19.062.140	(2.166.874)	16.895.266
Aporte de inversionistas por venta de títulos	14	488.802	-	488.802
Otros movimientos menores		-	24.333	24.333
Superávit del ejercicio		-	17.597	17.597
Saldos al 31 de diciembre del 2011		19.550.942	(2.124.944)	17.425.998
Aporte de inversionista por compensación de pasivos	14	185.783	-	185.783
Superávit del ejercicio		-	1.050.334	1.050.334
Saldos al 31 de diciembre del 2012		19.736.725	(1.074.610)	18.662.115

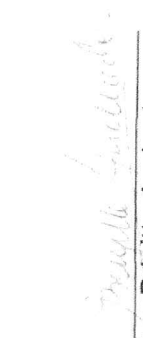
Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Fernando Guime
Apoderado Especial
Fiducia S.A.



Econ. Victor Naula
Apoderado Especial
Mobisol S.A.



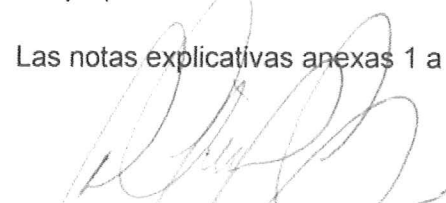
Ing. Brigitte Andrade
Contadora General


FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

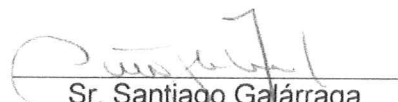
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresados en dólares estadounidenses)

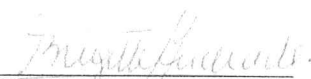
	Referencia a Notas	2012	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		1.050.334	17.597
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	9 y 10	330.079	156.434
Amortización de ingresos diferido	13	(214.699)	(57.791)
Otros movimientos menores en el patrimonio		-	24.333
		<u>1.165.714</u>	<u>140.573</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Inventarios		1.866	(54.497)
Documentos y cuentas por cobrar		57.842	279.046
Gastos pagados por anticipado		2.436	(14.409)
Documentos y cuentas por pagar		61.872	(717.267)
Pasivos acumulados		170.478	134.918
Ingresos diferidos	13	357.409	866.870
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1.817.617</u>	<u>635.234</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activos fijos y propiedades de inversión	9 y 10	(630.187)	(2.780.214)
Adquisición de otros activos		(23.371)	(16.518)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(653.558)</u>	<u>(2.796.732)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por inversionistas		-	264.112
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>264.112</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.164.059	(1.897.386)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1.074.320	2.971.706
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>2.238.379</u>	<u>1.074.320</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Fernando Guime
Apoderado Especial
Fiducia S.A.


Econ. Victor Naula
Apoderado Especial
Mobilsol S.A.


Sr. Santiago Galárraga
Apoderado Especial
Operinter S.A.


Ing. Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

NOTA 1 - OPERACIONES

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable GM Hotel fue constituido en la ciudad de Guayaquil de acuerdo a escritura pública el 20 de febrero del 2008 de acuerdo con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de Fiducia S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos) que lo administra; y fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores como emisor de Títulos, así también los títulos valores denominados VTP-GM-Hotel y como Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "GM Hotel", es decir que se construya y equipe el Hotel Sonesta para la ciudad de Guayaquil, el cual es operado y administrado por Operadores y cuyos flujos de operación netos de la operación del Hotel, sean distribuidos entre los Inversionistas, a prorrata de su participación.

El Fideicomiso comprende 3 fases, durante las cuales en la primera fase comprendió la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realizó la evaluación que determinó que se haya alcanzado el punto de equilibrio, el cual fue certificado el 18 de septiembre del 2008, fecha en la cual se inició la segunda fase que comprendió la construcción del proyecto como tal, y una tercera fase que arrancó el 1 de julio del 2011 fecha en la cual los Operadores iniciaron las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general, y con fecha 1 de septiembre del 2011 se dio inicio a las operaciones del área comercial (Galería Comercial).

La actividad del Fideicomiso está regida por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores y es controlado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, en la actividad del área comercial, se encuentran concesionados un total de 3,353 (2011: 2,344) metros cuadrados para el funcionamiento de 26 locales comerciales concesionados. Además el hotel mantiene un promedio de ocupación en el año 2012 del 70,95% (2011: 62,88%)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2012 y 2011 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral,

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2011 con los del año 2012, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Clarifica el análisis de la conciliación de otros resultados integrales	1de julio del 2012
NIC 1	Clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa	1de enero del 2013
NIC 12	Enmienda. Presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realiza a través de la venta, por lo que se requiere aplicar tasa de impuestos para operaciones de venta	1de enero del 2012
NIC 16	Mejora. Reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos	1de enero del 2013
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados	1de enero del 2013
NIC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1de enero del 2013
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1de enero del 2014
NIC 32	Mejora. Reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio	1de enero del 2013
NIC 34	Mejora. Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.	1de enero del 2013
NIIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1de enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1de enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Reemplaza a NIC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Sustituye a la NIC 31y SIC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del valor o consolidación proporcional.	1de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades	1de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable	1de enero del 2013
IFRIC 20	Mejora. Costos de decajado en la fase de producción en una mina a cielo abierto	1de enero del 2013

El Fideicomiso está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista y certificados de inversión en bancos locales transformables en efectivo en un plazo menor a tres meses.

2.4 Activos financieros

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en 4 categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "préstamos y cuentas por cobrar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por el Fideicomiso.

2.5 Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía. El Fideicomiso considera que no es necesario la constitución de una provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Incluyen además los montos por cobrar, a corto y largo plazo, por los valores iniciales de concesión otorgados a los clientes cuyos locales fueron concesionados y que fueron financiados por la Compañía hasta un plazo de 5 años.

2.6 Deterioro de activos

Deterioro de activos no corrientes

El Fideicomiso evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, el Fideicomiso estima el monto

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.7 Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El costo de los productos terminados comprende el precio de compra. El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta variables.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos del Fideicomiso se componen de terrenos, edificios, construcciones, infraestructura, instalaciones, equipos, muebles, enseres, equipos de computación y equipo de comunicación. Las principales propiedades y equipos son la infraestructura que comprende principalmente el hotel, los muebles y enseres y equipos.

Las propiedades y equipos se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Fideicomiso y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

El terreno no se amortiza. La amortización se calcula usando el método lineal de acuerdo a NIC 16 para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

• Edificio	60 años
• Muebles y enseres	10 años
• Equipos hoteleros	10 años
• Instalaciones	10 años
• Equipos de computación y telecomunicación	3 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus propiedades y equipos, excepto para el edificio donde ha determinado un valor residual del 20% de su costo histórico.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.6).

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y está medida inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego de su reconocimiento, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre del 2012 las propiedades de inversión incluyen 1,062 metros cuadrados de terreno y 5,690 metros cuadrados de edificaciones, donde funcionan 26 (2011: 15) locales comerciales concesionados a 5 años plazo, de acuerdo con los términos del contrato.

2.10 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.11 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. La Compañía considera que al cierre del 2012 no tiene impuestos diferidos por registrar.

2.12 Beneficios a empleados

Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponde principalmente a proveedores locales, impuesto a la renta causado y participación a los trabajadores en el año. Ver Nota 12.

2.14 Ingresos diferidos

Corresponde a los valores iniciales de concesión (VIC) de los locales comerciales contratados hasta antes de septiembre del 2011 y de los locales comerciales contratados en el sector de la ampliación de la Galería Sonesta dada en el año 2012, que están siendo devengados, con crédito a resultados, por el método de la línea recta durante un plazo de 5 años.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación, o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

(a) Prestación de servicios:

Los ingresos provenientes de los servicios de alojamiento se reconocen en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. Para lo cual se considera que:

- Los ingresos por prestación de servicios de alojamiento se reconocen como ingreso cuando el servicio es prestado, independientemente de la fecha en que se realice la facturación.
- Los ingresos por concesión de locales comerciales son reconocidos en línea recta en función al plazo del contrato de concesión hasta 5 años.

(b) Venta de bienes:

Los ingresos por venta de alimentos y bebidas son reconocidos cuando el Fideicomiso transfiere al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.16 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

2.17 Utilidad por Valor de Titularización de Participación (VTP)

La utilidad por Valor de Titularización de Participación (VTP) se calcula dividiendo la utilidad neta del período para el promedio ponderado de los valores de titularización de participación (VTP) en circulación durante dicho periodo.

2.18 Información por segmentos

La información financiera confeccionada por segmentos responde a la manera en la cual los responsables de la toma de decisiones del negocio evalúan y controlan la operación del Fideicomiso. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, a la junta de accionistas encargados de la toma de decisiones estratégicas. Ver Nota 18 sobre la información de Activos, Pasivos y Resultados por Segmentos.

NOTA 3 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que nos ayuda a evaluar donde debe invertir y que retorno alcanzar a la Compañía, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que hace a la Compañía más competitiva en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Cabe recalcar que las corrientes internacionales de capital constituyen un aspecto importante de la actual globalización. La integración de las naciones a los mercados financieros internacionales, especialmente durante la década reciente, creció de forma acelerada bajo las pautas del nuevo esquema de financiamiento internacional, mismo que ha quedado definido en lo fundamental por la tendencia generalizada a la bursatilización de las transacciones financieras. Esto nos dice que la apertura de los mercados financieros en el mundo nos genera no solamente opciones internas sino alternativas externas competitivas. Sin embargo si bien se han presentado ciertas crisis financieras en el mundo, las mismas afortunadamente no han afectado mucho al Ecuador, primero porque el precio del petróleo ha ido en alza, lo que es bueno ya que genera mayores ingresos al estado ecuatoriano, las recaudaciones impositivas que están teniendo unas cifras bastante interesantes (17% de incremento con respecto al 2011) lo que también genera liquidez en el estado y eso se transforma en circulante en los

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

mercados, por lo tanto mayor liquidez en todas las instituciones financieras tanto de primer como segundo piso.

Así mismo debemos ser enfáticos en el gran apalancamiento que se tiene por parte de proveedores y que se dan en virtud a las buenas relaciones que la empresa mantiene con ellos, consiguiendo plazos variados que permiten acoplar sus pagos al proceso de producción que la empresa tiene.

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio del Fideicomiso, ésta cuenta con diferentes controles, mencionados a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Nueva estructura descentralizada para el análisis y administración de la cartera.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus inversionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La política del Fideicomiso es la de financiar todos sus proyectos, de corto y largo plazo, con sus propios recursos operativos. Con este objetivo la Administración del Fideicomiso mantiene una estructura de capital acorde al total de sus activos permanentes.

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Fideicomiso cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja y bancos (1)	586.534	424.320
Inversiones temporales menores a 3 meses (2)	<u>1.226.845</u>	<u>650.000</u>
	<u>1.813.379</u>	<u>1.074.320</u>

(1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad.

(2) Ver Nota 7 (1).

NOTA 6 - ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal:		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 5)	2.238.379	1.074.320
Cuentas por cobrar clientes (Nota 8)	<u>1.189.379</u>	<u>833.837</u>
Total activos financieros	<u>3.427.758</u>	<u>1.908.157</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 11)	<u>290.176</u>	<u>312.277</u>
Total pasivos financieros	<u>290.176</u>	<u>312.277</u>

Valor razonable de los activos financieros

El valor en libros del efectivo y efectivo equivalente corresponde a su valor razonable. El valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 7 - INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el Fideicomiso mantiene Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, ver composición a continuación:

	Tasas anuales de rendimiento %		Fecha de Vencimiento		2012	2011
	2012	2011	2012	2011		
<u>Inversiones con vencimiento menor a 3 meses (1):</u>						
<u>Certificados de inversión</u>						
Banco Pichincha C.A.	6.25	-	29/01/2013	-	100.000	-
Banco Pichincha C.A.	6.25	-	27/02/2013	-	100.000	-
Banco Pichincha C.A.	6.75	-	28/03/2013	-	400.000	-
Banco Pichincha C.A.	6.75	-	01/04/2013	-	575.000	-
Banco Pichincha C.A.	-	5.00	-	27/02/2012	-	100.000
Banco Pichincha C.A.	-	6.00	-	19/03/2012	-	150.000
					<u>1.175.000</u>	<u>250.000</u>
<u>Pólizas de Acumulación</u>						
Banco de Guayaquil S.A.	-	5.50	-	28/02/2012	-	250.000
Banco de Guayaquil S.A.	-	5.00	-	28/02/2012	-	100.000
Banco de Guayaquil S.A.	4.75	4.75	29/03/2013	28/02/2012	51.845	50.000
					<u>51.845</u>	<u>400.000</u>
					<u>1.226.845</u>	<u>650.000</u>
<u>Inversiones con vencimiento mayor a 3 meses:</u>						
<u>Certificados de inversión</u>						
Banco Pichincha C.A.	6.25	-	29/04/2013	-	100.000	-
Banco Pichincha C.A.	6.25	-	26/04/2013	-	125.000	-
Banco Pichincha C.A.	6.75	-	12/06/2013	-	200.000	-
					<u>425.000</u>	<u>-</u>
					<u>1.651.845</u>	<u>650.000</u>

(1) Ver Nota 5 (2).

NOTA 8 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	Corto plazo		Largo plazo		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Valores iniciales de concesión (1)	172.774	203.746	428.385	315.889	601.159	519.635
Valores mensuales de concesión (2)	282.761	68.061	-	-	282.761	68.061
Cartera comercial (3)	305.459	246.141	-	-	305.459	246.141
	<u>760.994</u>	<u>517.948</u>	<u>428.385</u>	<u>315.889</u>	<u>1.189.379</u>	<u>833.837</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a los valores pendientes de cobro por la concesión de uso de los locales comerciales a 26 concesionarios, el cual está sujeto a cobro en 60 meses de acuerdo con el plan de pagos y fechas convenidas para cada uno de los clientes.
- (2) Corresponde a los valores pendientes de cobro a los concesionarios por los valores mensuales de concesión y por alícuotas de expensas del local, cuyo precio es establecido por cada metro cuadrado que ocupa el área del local concesionado, detallado en el contrato de concesión.
- (3) Corresponde a los valores pendientes de cobro a clientes por concepto de hospedaje y alimentación.

NOTA 9 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificaciones	7.866.916	7.747.212	1.66
Instalaciones	245.045	245.045	10
Muebles y enseres	748.718	723.769	10
Equipos de computación	82.913	74.784	33.33
Equipos de telecomunicaciones	66.273	43.180	33.33
Equipos hoteleros	321.265	285.980	10
	<u>9.331.130</u>	<u>9.119.970</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(405.703)</u>	<u>(130.762)</u>	
	8.925.427	8.989.208	
Terreno	<u>1.730.605</u>	<u>1.730.605</u>	
	<u>10.656.032</u>	<u>10.719.813</u>	

Movimiento:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al 1 de enero	10.719.813	12.051.891
Adiciones netas (1)	211.160	3.743.112
Transferencia a propiedades de inversión	-	(4.944.428)
Depreciación del año	<u>(274.941)</u>	<u>(130.762)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>10.656.032</u>	<u>10.719.813</u>

- (1) Corresponde principalmente a construcciones y ampliaciones en el edificio del hotel por US\$122,455 (2011: US\$2,877,410) y compra de muebles y equipos por US\$66,508 (2011: US\$865,692)

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificaciones	4.460.760	4.041.733	1.66
Menos - Depreciación acumulada	<u>(80.810)</u>	<u>(25.672)</u>	
	4.379.950	4.016.061	
Terreno	<u>902.695</u>	<u>902.695</u>	
	<u>5.282.645</u>	<u>4.918.756</u>	

Movimiento:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al 1 de enero	4.918.756	-
Adiciones (1)	419.027	-
Transferencia a propiedades de inversión	-	4.944.428
Depreciación del año	<u>(55.138)</u>	<u>(25.672)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>5.282.645</u>	<u>4.918.756</u>

(1) Corresponde a adecuaciones y construcción de locales comerciales para concesión

NOTA 11 - PROVEEDORES

Composición y movimiento:

(Ver página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Operadora Internacional Hotelera S.A.	83.334	70.496
Ace Seguros S.A.	6.459	3.737
Aracno Cia. Ltda.	3.760	-
Eni Ecuador S.A.	8.111	4.401
Spartan Mantenimiento S.A.	-	5.061
Plataforma Ecuador Ecuplata S.A.	4.398	-
Soft Net S.A.	4.055	2.982
Vansertrans S.A.	3.197	2.890
Universidad Tecnica Particular de Loja	3.200	-
Inmobiliaria Panesna	3.727	-
Moore Stephens & Asociados Cia. Ltda.	6.858	-
Salgraf Cia. Ltda.	3.497	20.086
Procesadora Nacional de Alimentos C.A.	5.057	1.037
Moran Basantez Xavier Francisco	11.446	4.161
Londo Sinaluisa Luis	9.455	1.166
International Water Services	4.361	-
Ferremundo Cia. Ltda	5.359	5.359
Floralp S.A.	2.980	2.639
Pincay Cabrera Irma	-	3.514
Guachilema Minta Jose Daniel	-	4.166
Dialvi S.A.	-	25.774
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos	1.738	11.205
Generali Ecuador S.A.	44	10.881
Otros menores	119.140	132.722
Total	<u>290.176</u>	<u>312.277</u>

NOTA 12 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al</u> <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>utilizaciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>final</u>
<u>Año 2012</u>				
Beneficios sociales (1)	85.000	4.097.163	(3.806.632)	375.531
Costos provisionados	285.666	3.154	(60.836)	227.984
Fondo de garantía	254.757	2.249	(250.403)	6.603
<u>Año 2011</u>				
Beneficios sociales (1)	-	258.955	(173.955)	85.000
Costos provisionados	531.893	18.201	(264.428)	285.666
Fondo de garantía	204.839	49.918	-	254.757

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye principalmente US\$240,179 (2011: US\$4,118) correspondiente al 15% de la participación a trabajadores.

NOTA 13 - INGRESOS DIFERIDOS

Composición:

	Porción corriente		Porción a largo plazo		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Valor inicial de concesión (VIC) (1)	<u>239.773</u>	<u>173.374</u>	<u>712.016</u>	<u>635.705</u>	<u>951.789</u>	<u>809.079</u>

- (1) Véase Nota 2.14.

Movimiento (a corto y largo plazo):

	2012	2011
Saldos al 1 de enero	809.079	-
Aumento	357.409	866.870
Amortización	(214.699)	(57.791)
Saldos al 31 de diciembre	<u>951.789</u>	<u>809.079</u>

El saldo a largo plazo del valor inicial de concesión (VIC) se descompone de la siguiente manera:

	2012	2011
Año 2013	-	173.374
Año 2014	239.773	173.374
Año 2015	239.773	173.374
Año 2016	184.904	115.583
Año 2017	47.566	-
	<u>712.016</u>	<u>635.705</u>

NOTA 14 - SITUACION FISCAL

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Impuesto a la Renta

a) Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 23% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables .

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta causado del año 2012 y 2011 se determinó como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	1.601.196	27.452
Base de cálculo para Participación a los trabajadores	<u>1.601.196</u>	<u>27.452</u>
Menos: Participación laboral	(240.179)	(4.118)
Utilidad antes de impuestos	<u>1.361.017</u>	<u>23.334</u>
Menos: Dividendos exentos	-	(22.076)
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	21.801
Más: Participación atribuible a ingresos exentos	-	42
Más: Gastos no deducibles	-	5.460
Menos: Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(10.223)	(4.655)
Base imponible total	<u>1.350.794</u>	<u>23.906</u>
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>310.683</u>	<u>5.737</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta causado	310.683	5.137
Menos		
Anticipo de impuesto a la renta	(61.321)	(102.429)
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(168.677)</u>	<u>(54.098)</u>
Saldo a pagar (favor) de la Compañía	<u>80.685</u>	<u>(151.390)</u>

b) Impuesto a la renta diferido

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

Otros asuntos

Se esclarece que de conformidad con el artículo 17 del Código Tributario, se entenderá que cuando un Fideicomiso entregue beneficios, directa o indirectamente, a personas naturales residentes en el Ecuador o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, que se han originado en la percepción de dividendos o utilidades de sociedades residentes en el Ecuador, serán considerados como dividendos percibidos por

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

la persona natural y se sujetarán al tratamiento tributario que sobre este tipo de ingresos determine la Ley de Régimen Tributario Interno y este Reglamento.

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y también se establece la reducción progresiva del Impuesto a la Renta desde el 2011 hasta llegar al 22% en el 2013.

NOTA 15 - PATRIMONIO

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aporte inicial (1)	2.000	2.000
Aporte de inversionistas por venta de títulos (2)	19.734.725	19.548.942
Resultados acumulados	<u>(1.074.610)</u>	<u>(2.124.944)</u>
Total	<u>18.662.115</u>	<u>17.425.998</u>

- (1) Representa el aporte en efectivo efectuado por el Constituyente como aporte inicial en cumplimiento al contrato del Fideicomiso.
- (2) Corresponde al cobro de dividendos a 1,439 inversionistas de acuerdo al plan de pagos establecido en la colocación de los 4,000 VTP's a US\$5,000 cada uno. Adicionalmente, incluye aporte de remanentes de la Fase II de construcción por parte del constituyente, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso. Durante el año 2012 se incorporó en el Patrimonio US\$185,783 producto de una novación de obligaciones firmado entre el Constituyente, el Fideicomiso y ciertos proveedores a los cuales se les mantenía un pasivo acumulado por concepto de Fondo de Garantía.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los Valores de Titularización de Participación se cotizan a un precio de US\$5,000 (2011: US\$5,050) de acuerdo a la Bolsa de Valores de Guayaquil (2011: Bolsa de Valores de Quito)

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 16 - INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Distribuir entre los inversionistas, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean reconocidos por el Directorio.
- Durante la Fase I y la Fase II llevar la contabilidad del Fideicomiso, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativas aplicables.
- Al finalizar la Fase II, reembolsar o restituir según corresponda, al Originador o a favor de quien éste designe, los activos monetarios remanentes del Fideicomiso. Para efectos de esta instrucción, por activos monetarios se entenderán todos los recursos dinerarios de propiedad del Fideicomiso que no hayan sido restituidos ni hayan sido necesarios ni se hallen provisionados para la construcción y puesta en marcha del Hotel y que no corresponda al fondo operativo inicial ni a los flujos VIC no repartidos. Al 31 de diciembre del 2011, se entregaron US\$247,233 remanentes al Originador, correspondientes a los rendimientos acumulados del Fideicomiso en la Fase I y II.
- Durante la Fase III: Delegar a los Operadores para que lleve la contabilidad de la operación del hotel y de los locales comerciales. No obstante de lo anterior, la Fiduciaria mantendrá la responsabilidad de llevar la contabilidad del Fideicomiso.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplimiento del objeto del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.

NOTA 17 - GASTOS DE VENTAS Y DE ADMINISTRACIÓN

Composición al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Gastos de Ventas</u>		<u>Gastos de Administración</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos y beneficios sociales	574.182	219.982	534.928	280.401
Honorarios profesionales	-	-	40.700	50.683
Seguros	-	-	93.042	41.097
Servicios generales	152.276	68.789	373.758	169.638
Publicidad y propaganda	42.527	74.922	64.148	33.664
Gastos legales	-	-	138.521	89.477
Mantenimiento y reparaciones	-	-	133.000	86.259
Depreciaciones	-	-	330.080	156.433
Fee Administrativo (Ver Nota 18)	-	-	69.413	36.210
Remuneración de Gestion (Ver Nota 18)	-	-	332.702	116.232
Arrendamientos	69.068	30.753	-	-
Regalias por franquicia (Ver Nota 18)	167.229	67.020	-	-
Movilizaciones	61.305	24.541	-	-
Otros menores	170.002	51.277	144.735	337.233
	<u>1.236.589</u>	<u>537.284</u>	<u>2.255.027</u>	<u>1.397.327</u>

NOTA 18 - INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

La principal actividad del Fideicomiso es el servicio de alojamiento y la concesión de locales comerciales de la Galería Sonesta. La composición de activos, pasivos y resultados por segmento de negocio se detalla a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Segmentos		Total
	Hotel	Comercial	
<u>Año 2012</u>			
<u>Balance General</u>			
<u>Activo</u>			
Caja y bancos	456.281	130.253	586.534
Inversiones temporales	1.200.000	451.845	1.651.845
Porción corriente de cuentas por cobrar	-	172.774	172.774
Documentos y cuentas por cobrar, neto	1.610.154	250.481	1.860.635
Inventarios	52.631	-	52.631
Gastos pagados por anticipado	11.973	-	11.973
Porción largo plazo de cuentas por cobrar	-	428.385	428.385
Propiedades de inversión	-	5.282.645	5.282.645
Propiedades y equipo, neto	10.656.032	-	10.656.032
Otros activos	37.889	2.000	39.889
Total del activo	<u>14.024.960</u>	<u>6.718.383</u>	<u>20.743.343</u>
%	<u>68%</u>	<u>32%</u>	<u>100%</u>
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	1.011.054	358.158	1.369.212
Pasivos a largo plazo	-	712.016	712.016
Total del pasivo	<u>1.011.054</u>	<u>1.070.174</u>	<u>2.081.228</u>
%	<u>49%</u>	<u>51%</u>	<u>100%</u>
<u>Año 2011</u>			
<u>Balance General</u>			
<u>Activo</u>			
Caja y bancos	378.043	46.277	424.320
Inversiones temporales	250.000	400.000	650.000
Porción corriente de cuentas por cobrar	-	203.746	203.746
Documentos y cuentas por cobrar, neto	1.886.189	113.812	2.000.001
Inventarios	54.497	-	54.497
Gastos pagados por anticipado	14.409	-	14.409
Porción largo plazo de cuentas por cobrar	-	315.889	315.889
Propiedades de inversión	-	4.918.756	4.918.756
Propiedades y equipo, neto	10.719.813	-	10.719.813
Otros activos	16.518	-	16.518
Total del activo	<u>13.319.469</u>	<u>5.998.480</u>	<u>19.317.949</u>
%	<u>69%</u>	<u>31%</u>	<u>100%</u>
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	954.018	302.227	1.256.245
Pasivos a largo plazo	-	635.705	635.705
Total del pasivo	<u>954.018</u>	<u>937.932</u>	<u>1.891.950</u>
%	<u>50%</u>	<u>50%</u>	<u>100%</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Segmentos		Total
	Hotel	Comercial	
<u>Año 2012</u>			
<u>Estado de resultados</u>			
Ventas netas	4.272.082	1.350.225	5.622.307
Costo de productos vendidos	(575.610)	-	(575.610)
Utilidad bruta	3.696.472	1.350.225	5.046.697
%	73%	27%	100%
Gastos operativos:			
De administración	(1.570.823)	(684.204)	(2.255.027)
De ventas	(1.232.511)	(4.078)	(1.236.589)
Utilidad operacional	893.138	661.943	1.555.081
%	57%	43%	100%
<u>Año 2011</u>			
<u>Estado de resultados</u>			
Ventas netas	1.837.129	400.887	2.238.016
Costo de productos vendidos	(268.906)	-	(268.906)
Utilidad bruta	1.568.223	400.887	1.969.110
%	80%	20%	100%
Gastos operativos:			
De administración	(1.073.265)	(328.180)	(1.401.445)
De ventas	(510.910)	(26.374)	(537.284)
Utilidad operacional	(15.952)	46.333	30.381
%	-53%	153%	100%

NOTA 19 - PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

I. Contrato de Operación hotelera suscrito con Operadora Internacional Hotelera S.A. (OPERINTER)

El 17 de septiembre del 2008, el Fideicomiso GM Hotel celebró un contrato con la Operadora Internacional Hotelera S.A. – OPERINTER, para la operación y administración del Hotel denominado Hotel Sonesta Guayaquil, con una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de inicio de la preoperación del Hotel, es decir a partir del 1 de julio del 2011.

El operador recibirá como contraprestación de sus servicios, un honorario de incentivos, siempre que la operación del hotel haya producido utilidades, el cual es equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional, de acuerdo a una escala establecida en los

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

términos del contrato de operación hotelera. Los pagos al operador se liquidarán mensualmente de acuerdo a la escala indicada precedentemente.

El operador llevará bajo su exclusiva responsabilidad el registro contable de todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a las operación del hotel, en base a la información, respaldo y comprobantes generados de dicha actividad, así como también, será de su entera responsabilidad, las obligaciones del pago de impuestos aplicables que el fideicomiso mantuviera frente al SRI y las declaraciones que para tal efecto se presenten. Adicionalmente, existirá un responsable contratado por el Fideicomiso quien deberá de forma mensual consolidar el balance contable producto de la operación del hotel, junto con el balance contable producto de la operación de locales, a la fecha de este informe esta actividad se encuentra a cargo de una contadora contratada por el fideicomiso.

El operador a la firma de este contrato deberá haber suscrito un contrato de franquicia o licencia que vincule al hotel en la franquicia internacional Sonesta, cuyo costo será con cargo a los flujos que genere la operación del hotel; dicha franquicia debe cumplir con los estándares de hoteles internacionales.

En el 2012, se reconocieron a la Operadora Internacional Hotelera S.A. con cargo a resultados, US\$332,702 (2011: US\$116,232) por este concepto incluido en el rubro de Gastos de Administración, quedando al 31 de diciembre del 2012 saldos por pagar por US\$3,716 (2011: US\$70,496). (Véase Nota 10 y 16).

II. Contrato de utilización de la marca Sonesta suscrito entre Grupo de Hoteles GHL S.C.A. y Operadora Internacional Hotelera S.A. (OPERINTER)

Con fecha 1 septiembre del 2008, se celebró el acuerdo de permiso para la utilización de la marca Sonesta entre la sociedad colombiana Grupo de Hoteles GHL S.C.A. (licitador) y Operadora Internacional Hotelera S.A. – OPERINTER (concesionario). El concesionario pagará al licitador el monto de US\$40,000 por la aplicación a la marca Sonesta y por los derechos de utilización de esta marca.

Adicionalmente, el concesionario pagará al licitador un honorario de licencia correspondiente a la tarifa mínima o un porcentaje de la tarifa, tal como se indica a continuación:

- El honorario mínimo será la tarifa de US\$50,000 por la licencia anual.
- Los honorarios de la licencia serán del 4.5% de los ingresos totales en bruto, de las asignaciones netas, como el determinado en una base de acumulación. El porcentaje de honorarios serán pagados al licitador mensualmente en o antes de los quince días siguientes de cada mes.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El concesionario adicionalmente, acuerda pagar una tarifa de marketing del 1% del espacio de ventas en bruto concurrentemente con el pago de las tarifas descritas precedentemente, con el propósito de que éste sea usado por el licitador para el marketing de la marca Sonesta en Centro y Sudamérica.

En el 2012, se reconocieron a la Operadora Internacional Hotelera S.A. con cargo a resultados, US\$167,229 (2011: US\$67,220) por este concepto incluido en el rubro de Gastos de Ventas. (Véase Nota 16).

III. Contrato de Operación de Locales Comerciales suscrito con Inmobiliaria del Sol S.A. (MOBILSOL)

El 8 de septiembre del 2008, el Fideicomiso celebró un contrato con Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, a fin de que asuma la administración y comercialización de los locales del hotel, por cuenta del Fideicomiso, con una vigencia de 10 años, contados 12 meses antes de la apertura del hotel para iniciar los procesos de concesión.

Con fecha 24 de agosto del 2009, se celebró un adendum modificatorio al contrato de operación de locales comerciales, en el que se establece que las actividades de comercialización que deba desarrollar el operador de locales en la Fase II de fideicomiso puedan ser ejecutadas por Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.

La administración comprenderá la siguiente:

- El mantenimiento, cuidado de los locales del hotel.
- Llevar un registro contable adecuado de la concesión de los locales y administración que se le encarga, de tal manera que todos los ingresos y egresos originados en la concesión de los locales correspondan a los rubros y partidas aprobadas en el presupuesto anual y pueden ser correcta y oportunamente registrados en los libros del Fideicomiso.
- La comercialización comprenderá lo siguiente:
- La promoción y mercadeo de los locales del hotel.
- La realización de todos los pasos operativos vinculados con la concesión de los locales del hotel.

Por las actividades tanto de Administración y Operación de locales, como por la comercialización y promoción de los locales durante la Fase III del fideicomiso: un honorario equivalente al 5% cálculo sobre los valores facturados mensualmente por

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE GM HOTEL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

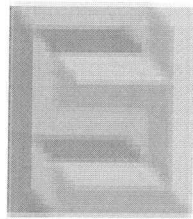
(Expresado en dólares estadounidenses)

concepto de Valor Inicial de Concesión y Valor Mensual de Concesión , pagaderos dentro de los diez primeros días del mes inmediatamente posterior.

En el 2012, se reconocieron a Inmobiliaria del Sol S.A. (MOBILSOL) con cargo a resultados, US\$69,412 (2011: US\$36,210) por este concepto incluido en el rubro de Gastos de Administración. (Véase Nota 16)

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de febrero del 2013) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.



FIDUCIA S.A.

ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS

ANEXO 2

FIDEICOMISO GM HOTEL
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
 Dic 31 de 2012

Cuenta	Descripcion	FASE II	AREA COMERCIAL	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
1	ACTIVO	17,549,448.47	1,765,228.61	1,428,665.76	20,743,342.84	1
11	DISPONIBLE	196,868.99	130,252.88	259,411.80	586,533.67	1.0.
1105	CAJA	-	550.00	27,834.75	28,384.75	1.0.01.
1110	BANCOS	196,868.99	129,702.88	231,577.05	558,148.92	1.0.03.
12	INVERSIONES	-	451,845.43	1,200,000.00	1,651,845.43	1.1.
1225	CERTIFICADOS	-	451,845.43	1,200,000.00	1,651,845.43	1.1.01.
13	DEUDORES	1,637,348.57	851,640.32	(27,194.83)	2,461,794.06	1.2.
1305	CLIENTES	-	282,761.14	305,458.89	588,220.03	1.2.01.
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	34,843.04	-	2,352.00	37,195.04	1.2.02.
1345	INGRESOS POR COBRAR	-	4,563.05	12,109.90	16,672.95	1.2.05.
1360	LARGO PLAZO (VIC)	-	601,159.23	-	601,159.23	1.2.06
1380	DEUDORES VARIOS	-	8,424.11	12,251.19	20,675.30	1.2.07.
1390	DEUDAS DE DIFICIL COBRO	-	-	-	-	-
1399	PROVISIONES	-	-	-	-	-
1355	ANTICIPO IMPTOS CONTRIBUC	1,602,505.53	(45,267.21)	(359,366.81)	1,197,871.51	1.2.08.
14	INVENTARIOS	-	-	52,631.02	52,631.02	1.4.
1405	MATERIAS PRIMAS	-	-	24,395.17	24,395.17	1.4.01.
1410	LICORES Y CIGARRILLOS	-	-	4,980.00	4,980.00	1.4.03.
1415	SUMINISTROS	-	-	22,906.49	22,906.49	1.4.04.
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	-	-	349.36	349.36	1.4.05.
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	15,715,228.91	329,489.98	(106,041.88)	15,938,677.01	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	7,711,221.46	-	155,694.46	7,866,915.92	1.7.02.02
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	273,664.84	4,027.96	18,875.07	296,567.87	17.02.03
1524	EQUIPO DE OFICINA	688,252.72	3,568.75	56,896.75	748,718.22	1.7.02.04
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	110,890.66	6,695.80	31,600.31	149,186.77	1.7.02.05
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	256,165.96	-	13,575.61	269,741.57	1.7.02.05
1540	FLOTA Y EQUIPO DE TRAN'SPO	-	-	-	-	-
1544	FLOTA Y EQUIPO FLUVIAL Y/	-	-	-	-	-
1548	PROPIEDADES DE INVERSION	4,944,428.48	338,216.67	-	5,282,645.15	-
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	-	(23,019.20)	(382,684.08)	(405,703.28)	1.7.03
1597	AMORTIZACION ACUMULADA	-	-	-	-	-
1599	PROVISIONES	-	-	-	-	-
16	INTANGIBLES	-	-	8,100.00	8,100.00	-
1605	CREDITO MERCANTIL	-	-	-	-	-
1625	DERECHOS DE AUTOR	-	-	-	-	-
1635	LICENCIAS	-	-	8,100.00	8,100.00	-
1698	AMORTIZACION ACUMULADA	-	-	-	-	-
17	DIFERIDOS	2.00	-	11,970.88	11,972.88	1.8.
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTICI	2.00	-	11,970.88	11,972.88	-
1710	CARGOS DIFERIDOS	-	-	-	-	-
19	VALORIZACIONES	-	2,000.00	29,788.77	31,788.77	1.7.02.
1905	INVERSIONES	-	-	-	-	-
1910	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUI	-	-	-	-	-
1995	OTROS ACTIVOS	-	2,000.00	29,788.77	31,788.77	-
2	PASIVOS	(242,898.73)	(1,070,173.57)	(768,155.21)	(2,081,227.51)	2.
22	PROVEEDORES	(5,963.01)	(14,821.47)	(67,545.89)	(88,330.37)	2.1.
2205	NACIONALES	(5,963.01)	(14,821.47)	(67,545.89)	(88,330.37)	-
2210	DEL EXTERIOR	-	-	-	-	-
23	CUENTAS POR PAGAR	(1,112.73)	(16,389.12)	(208,403.84)	(225,905.69)	2.1.02.
2305	CUENTAS CORRIENTES COMERC	-	-	-	-	-
2310	A CASA MATRIZ	-	-	-	-	-
2315	A COMPAÑIAS VINCULADAS	-	-	(704.03)	(704.03)	-
2320	A CONTRATISTAS	-	-	-	-	-
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	-	(13,513.90)	(176,014.13)	(189,528.03)	-
2365	RETENCION EN LA FUENTE	(124.39)	(620.29)	(4,791.95)	(5,536.63)	-
2367	IMPUESTO A LAS VENTAS RET	-	-	-	-	-
2370	RETENCIONES Y APORTES DE	-	(2,254.93)	(23,972.64)	(26,227.57)	-
2380	ACREEDORES VARIOS	(968.34)	-	(2,921.09)	(3,909.43)	-
24	IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA	-	(31,246.27)	(98,197.36)	(129,443.63)	-
2404	DE RENTA Y COMPLEMENTARIO	-	(12,228.24)	(68,456.58)	(80,684.82)	-
2408	IMPUESTO A LAS VENTAS X P	-	(19,018.03)	(29,740.78)	(76,574.51)	-
25	OBLIGACIONES LABORALES	-	-	(1,195.87)	(1,195.87)	-
2505	SALARIOS POR PAGAR	-	-	(1,195.87)	(1,195.87)	-
26	PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	(227,984.46)	(9,409.55)	(310,725.31)	(548,119.32)	2.1.03

2605 PARA COSTOS Y GASTOS	(227,984.46)	(2,151.69)	(5,532.44)	(235,668.59)	
2610 PARA OBLIGACIONES LABORAL	-	(7,257.86)	(305,192.87)	(312,450.73)	
2725 IMPUESTOS DIFERIDOS	-	-	-	-	2.2.
28 OTROS PASIVOS	(7,838.53)	(998,307.16)	(82,086.94)	(1,088,232.63)	2.2.
2805 ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	(1,235.50)	(46,518.34)	(45,065.01)	(92,818.85)	
2810 INGRESOS DIFERIDOS A.COME	-	(951,788.82)	-	(951,788.82)	
2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA T	-	-	(37,021.93)	(37,021.93)	
2820 FONDOS DE GARANTIAS (FIDU	(6,603.03)	-	-	(6,603.03)	3.
3 PATRIMONIO	(17,355,230.92)	(646,373.86)	(660,510.55)	(18,662,115.33)	3.1.
31 PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	(20,858,525.04)	-	-	(20,858,525.04)	
3105 CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	-	-	-	-	
3115 APORTE CONSTITUYENTE	(858,525.04)	-	-	(858,525.04)	
3120 APORTE INVERSIONISTAS	(20,000,000.00)	-	-	(20,000,000.00)	
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	238,952.98	(646,373.86)	(660,510.55)	(1,067,931.43)	
3605 RENDIMIENTOS PARTICIPES Y	238,999.08	(50,042.00)	(206,554.10)	(17,597.02)	
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	(46.10)	(596,331.86)	(453,956.45)	(1,050,334.41)	
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	2,142,540.77	-	-	2,142,540.77	
3705 UTILIDADES O EXCEDENTES A	-	-	-	-	
3710 PERDIDAS ACUMULADAS	2,142,540.77	-	-	2,142,540.77	
38 SUPERAVIT POR VALORIZACIO	-	-	-	-	
3805 DE INVERSIONES	-	-	-	-	
3810 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUI	-	-	-	-	
3895 OTROS ACTIVOS	-	-	-	-	

ACTIVO	17,549,448.47	1,765,228.61	1,428,665.76	20,743,342.84
PASIVO	(242,898.73)	(1,070,173.57)	(768,155.21)	(2,081,227.51)
PATRIMONIO	(17,355,230.92)	(646,373.86)	(660,510.55)	(18,662,115.33)
DIFERENCIA	(48,681.18)	48,681.18	-	-

Marta Achucalla
Contadora General

[Signature]
FIDEICOMISO GM HOTEL
Operador Area Comercial

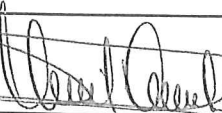
[Signature]
FIDEICOMISO GM HOTEL
Operador Hotelero


FIDEICOMISO GM HOTEL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADO
 Dic 31 de 2012

Cuenta	Descripción	FASE II	AREA COM.	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIF FIDUCIARIA
4	INGRESOS	(2,070.07)	(1,428,544.38)	(4,336,916.98)	(5,767,531.43)	4.7.
41	OPERACIONALES	-	(1,350,224.69)	(4,272,082.06)	(5,622,306.75)	4.7.01
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	-	(4,291,361.05)	(4,291,361.05)	
4155	ACTIVIDADES ALQUILER/CONG	-	(1,350,224.69)	-	(1,350,224.69)	
4170	OTRAS ACTIVIDADES SOCIALE	-	-	-	-	
4175	DEVOLUCIONES EN VENTAS	-	-	-	-	
42	NO OPERACIONALES	(2,070.07)	(80,389.76)	19,278.99	19,278.99	4.7.03.
4205	OTRAS VENTAS	-	-	(64,834.92)	(147,294.75)	
4210	FINANCIEROS	-	(25,035.90)	(42,494.13)	(67,530.03)	
4250	RECUPERACIONES	-	(53,260.84)	(21,631.24)	(74,892.08)	
4295	DIVERSOS	(2,070.07)	(2,093.02)	(709.55)	(4,872.64)	
4705	CORRECCION MONETARIA	-	-	-	-	
5	GASTOS	2,023.97	832,212.52	3,307,350.16	4,141,586.65	5.
51	OPERACIONALES DE ADMINIST	2,023.97	684,204.49	1,808,978.05	2,495,206.51	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	-	137,040.86	638,066.69	775,107.55	
5110	HONORARIOS	1,800.00	19,620.00	19,479.64	40,899.64	
5120	ARRENDAMIENTOS	-	-	-	-	
5125	CONTRIBUCIONES Y AFILIACI	-	-	224.00	224.00	
5130	SEGUROS	-	14,309.63	78,732.83	93,042.46	
5135	SERVICIOS	-	259,307.42	192,989.80	452,297.22	
5140	GASTOS LEGALES	-	50,168.47	88,352.54	138,521.01	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	-	48,342.57	84,657.06	132,999.63	
5150	ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	66.85	-	2,056.30	2,123.15	
5155	GASTOS DE VIAJE	-	-	6,717.03	6,717.03	
5160	DEPRECIACIONES	-	71,255.84	258,824.12	330,079.96	
5165	AMORTIZACIONES	-	-	-	-	
5195	DIVERSOS	157.12	82,445.57	27,182.57	109,785.26	
5199	PROVISIONES	-	1,714.13	411,695.47	413,409.60	
52	OPERACIONALES DE VENTAS	-	4,077.68	1,232,511.18	1,236,588.86	
5205	GASTOS DEL PERSONAL	-	-	574,181.76	574,181.76	
5210	HONORARIOS	-	-	-	-	
5220	ARRENDAMIENTOS	-	2,498.40	66,570.04	69,068.44	
5225	CONTRIBUCIONES Y AFILIACI	-	-	-	-	
5230	SEGUROS	-	-	-	-	
5235	SERVICIOS	-	1,436.50	193,366.05	194,802.55	
5240	GASTOS LEGALES	-	-	-	-	
5245	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	-	-	-	-	
5250	ADECUACIONES E INSTALACIO	-	63.75	17,036.66	17,100.41	
5255	GASTOS DE VIAJE	-	-	6,502.65	6,502.65	
5290	REGALIAS	-	-	195,025.13	195,025.13	
5295	DIVERSOS	-	79.03	113,380.18	113,459.21	
5299	PROVISIONES	-	-	66,448.71	66,448.71	
53	NO OPERACIONALES	-	363.96	98,744.82	99,108.78	
5305	FINANCIEROS	-	363.96	98,653.62	99,017.58	
5310	PERDIDA EN VENTA Y RETIRO	-	-	-	-	
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	-	91.20	91.20	
5395	GASTOS DIVERSOS	-	-	-	-	
5405	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	-	143,566.39	167,116.11	310,682.50	
5905	GANANCIAS	-	-	-	-	
6	COSTOS DE VENTAS	-	-	575,610.37	575,610.37	
61	COSTO DE VTA Y PRESTAC. S	-	-	575,610.37	575,610.37	
6105	AGRICULTURA	-	-	-	-	
6120	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	-	-	-	-	
6135	COMERCIO AL POR MAYOR Y A	-	-	-	-	
6140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	-	-	-	
6205	DE MERCANCIAS	-	-	575,610.37	575,610.37	

INGRESOS	(2,070.07)	(1,428,544.38)	(4,336,916.98)	(5,767,531.43)
GASTOS	2,023.97	832,212.52	3,307,350.16	4,141,586.65
COSTOS DE VENTAS	-	-	575,610.37	575,610.37
RESULTADO DEL EJERCICIO	(46.10)	(596,331.86)	(453,956.45)	(1,050,334.41)


 Contador General


 FIDEICOMISO GM HOTEL
 Operador Comercial


 FIDEICOMISO GM HOTEL
 Operador Hotelero