



Guayaquil, 23 de Marzo del 2016

**Señores**  
**INVERSIONISTAS FIDEICOMISO GM HOTEL**  
**Ciudad**

De mis consideraciones:

Con base en lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores en su Artículo 128, en el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios en su capítulo III y en lo dispuesto en el contrato de constitución del **Fideicomiso GM Hotel** Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ha procedido a elaborar la RENDICIÓN DE CUENTAS del Fideicomiso con corte al 31 de Diciembre del 2015.

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

Muy atentamente,

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

*Olmedo*  
*29/03/16*

FIDEICOMISO GM HOTEL



**FIDUCIA®**  
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

*FIDEICOMISO*  
*GM HOTEL*

*RENDICIÓN DE CUENTAS*  
*AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015*

## RENDICION ANUAL DE CUENTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

### 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:**
  - Son los INVERSIONISTAS a partir del inicio de 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 durante el año 2015.

### 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 – Capítulo II – Título XV Ley de Mercado de Valores
- De lo dispuesto en el Título III de la Rendición de Cuéntas, 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.

1. De acuerdo a lo aprobado en la sesión de Asamblea de Inversionistas celebrada el 21 de abril de 2015; el Directorio del Fideicomiso GM Hotel quedó conformado por:
  - **Directores Principales**
    - Duncan Business, Director Principal
    - Corporación Financiera Nacional, Director Principal.
    - Brigette Farfán Benites, Directora Principal.
    - Duncan Business, Director Principal
  - **Directores Suplentes**
    - Duncan Business, Director Suplente.
    - Víctor Abboud, Director Suplente.
    - Gastón Alarcón Elizalde, Director Suplente.
    - Joseph Garzozzi Buchdid, Director Suplente.
    - Pablo Martínez, Director Suplente.
2. El 21 de abril del 2015 fue convocada la Asamblea de Inversionistas para presentar los resultados de operación del año 2014; dicha Asamblea se llevó a cabo en el Salones Rubí y Diamante ubicado en las Torres del Centro Comercial Mall del Sol, en la ciudad de Guayaquil; a continuación un resumen de los temas tratados en la Asamblea: (i) Se aprobó el informe presentado del Directorio (ii) Se aprobó el informe del Comité de Vigilancia (iii) Se aprobó el informe de Auditoría Externa, la compañía Moore Stephen Profile (iv) Se aprueban los informes del Operador Hotelero y Comercial (v) Se aprueban los Estados Financieros del Fideicomiso del año 2014 (vi) Se aprobó el informe de la Calificadora de Riesgos (vii) Se aprobó distribuir las utilidades del ejercicio 2014 (viii) La designación de los miembros del Directorio.
3. En sesión de Directorio de fecha 24 de Noviembre de 2015 se resuelve aprobar los presupuestos de Operación Hotelera, Operación Comercial y Presupuesto Consolidado para el año 2016.
4. Finalmente informamos que durante el período de la presente rendición se han ejecutados las siguientes actividades generales del FIDEICOMISO.
  - 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.
  - Declaración Mensual de Impuestos.
  - Preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías.
  - Coordinación de las sesiones del Directorio de forma mensual, secretaria del mismo y elaboración del acta correspondiente.
  - 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, procediendo con la liquidación de dicho Fideicomiso en Diciembre 2015

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

## 5. Estado actualizado de la situación jurídica de los bienes Fideicomitados

### 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 desarrolló el PROYECTO, y así también es dueño de las edificaciones que sobre él yacen construidas; dichos inmuebles se encuentran libre de todo gravamen y se ha realizado oportunamente el pago de los impuestos prediales, de forma anual.

Mediante decreto ejecutivo No. 732 publicado en Registro Oficial 434 de 26 de Abril del 2011 se reformó el Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando la alternabilidad que existía respecto de la declaración y el pago del impuesto a la renta. En virtud de la referida reforma, los Fideicomisos Mercantiles que efectúen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda. Siendo así, a partir del año 2012 el presente Fideicomiso Mercantil tuvo la obligación de tributar previo a distribuir los resultados anuales a sus BENEFICIARIOS.

Adicionalmente, bajo los preceptos tributarios actuales en el evento de que los Fideicomisos tengan excedentes de liquidez y sea de interés de sus BENEFICIARIOS distribuirlos, estos debe ser considerado como "Entrega de un anticipo de Utilidades" descontándose la respectiva retención en la fuente, siempre y cuando la distribución se realice de forma previa a la terminación del año fiscal correspondiente.

Estos cambios en el ámbito tributario han incidido y deben ser considerados con relación a lo descrito en el Prospecto de Oferta Pública.

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 Décimo 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

La compañía Pacific Credit Rating ha realizado las siguientes REVISIONES semestrales de la CALIFICACION DE RIESGOS DEL PROCESO DE TITULARIZACION llevado a cabo a través del FIDEICOMISO:

- Calificación de Riesgos TRIPLE A emitida el 30 de octubre del 2014 vigente al 30 de abril de 2015.
- Calificación de Riesgos TRIPLE A emitida el 30 de Abril del 2015 vigente al 30 de Septiembre de 2015.
- Calificación de Riesgos TRIPLE A emitida el 30 de Septiembre del 2015 vigente al 30 de marzo de 2016.

## 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 Directorio, 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 2015, mismo que al estar sujeto a un proceso de auditoría podría sufrir modificaciones.

## 7. Informe de auditoría externa

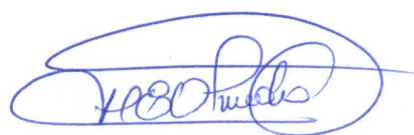
El informe de auditoría externa del año 2015 está siendo emitido por la compañía auditora Grant Thornton; dicho informe estará disponible para los inversionistas en la página Web de la fiduciaria ([www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)) y en el lugar donde se desarrolle la Asamblea Anual Ordinaria del Fideicomiso, a realizarse en el mes de abril del 2016.

*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 de la Eco. María Eugenia Olmedo Tamayo. 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. María Eugenia Olmedo T.  
Administradora del Fideicomiso



**FIDUCIA®**  
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

## *ANEXO 1*



**FIDEICOMISO GM HOTEL**  
**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**  
 Dic 31 de 2015

Cuenta	Descripcion	FASE II	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>17,270,086.49</b>	<b>20,824,862.87</b>	<b>1</b>
11	DISPONIBLE	-	<b>814,338.74</b>	1.0.
1105	CAJA	-	78,528.01	1.0.01.
1110	BANCOS	-	688,442.82	1.0.03.
1115	TARJETAS DE CREDITO	-	47,367.91	
12	INVERSIONES	-	<b>2,932,672.36</b>	1.1.
1205	ACCIONES	-	5,000.00	
1225	CERTIFICADOS	-	2,927,672.36	1.1.01.
13	DEUDORES	<b>1,607,373.37</b>	<b>1,005,345.73</b>	1.2.
1305	CLIENTES	-	546,654.30	1.2.01.
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	-	58,507.30	1.2.02.
1345	INGRESOS POR COBRAR	-	75,997.11	1.2.05.
1360	LARGO PLAZO (VIC)	-	111,795.47	1.2.06.
1380	DEUDORES VARIOS	-	29,696.84	1.2.07.
1355	ANTICIPO IMPTOS CONTRIBUC	1,607,373.37	182,694.71	1.2.08.
14	INVENTARIOS	-	<b>93,637.64</b>	1.4.
1405	MATERIAS PRIMAS	-	46,130.18	1.4.01.
1410	LICORES Y CIGARRILLOS	-	9,854.99	1.4.03.
1415	SUMINISTROS	-	31,548.30	1.4.04.
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	-	6,104.17	1.4.05.
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	<b>15,662,713.12</b>	<b>15,922,536.68</b>	1.7.
1504	TERRENOS	1,730,604.79	1,730,604.79	1.7.02.
1508	CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	51,468.57	1.7.02.10
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	7,658,705.67	8,201,646.08	1.7.02.02
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	273,664.84	310,206.73	1.7.02.03
1524	EQUIPO DE OFICINA	688,252.72	1,116,249.57	1.7.02.04
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	110,890.66	217,986.60	1.7.02.05
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	256,165.96	278,041.57	1.7.02.05
1548	PROPIEDADES DE INVERSION	4,944,428.48	5,307,190.56	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	-	(1,290,857.79)	1.7.03
17	DIFERIDOS	-	<b>18,542.95</b>	1.8.
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTICI	-	18,542.95	
19	VALORIZACIONES	-	<b>37,788.77</b>	1.7.02.
1995	OTROS ACTIVOS	-	37,788.77	
<b>2</b>	<b>PASIVOS</b>	-	<b>(1,900,082.33)</b>	<b>2.</b>
22	PROVEEDORES	-	<b>(61,367.57)</b>	2.1.
2205	NACIONALES	-	(61,367.57)	
23	CUENTAS POR PAGAR	-	<b>(155,283.59)</b>	2.1.02.
2315	A COMPAÑIAS VINCULADAS	-	(3,297.95)	
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	-	(130,118.45)	
2365	RETENCION EN LA FUENTE	-	(8,624.65)	
2370	RETENCIONES Y APORTES DE	-	(10,296.24)	



2380	ACREEDORES VARIOS	-	(2,946.30)	
<b>24</b>	<b>IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA</b>	-	<b>(467,606.55)</b>	
2404	DE RENTA Y COMPLEMENTARIO	-	(404,168.24)	
2408	IMPUESTO A LAS VENTAS X P	-	(58,688.33)	
<b>26</b>	<b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI</b>	-	<b>(513,088.50)</b>	2.1.03
2605	PARA COSTOS Y GASTOS	-	(38,495.18)	
2610	PARA OBLIGACIONES LABORAL	-	(474,593.32)	
<b>28</b>	<b>OTROS PASIVOS</b>	-	<b>(702,736.12)</b>	2.2.
2805	ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	-	(415,939.70)	
2810	INGRESOS DIFERIDOS A.COME	-	(237,221.36)	
2815	INGRESOS RECIBIDOS PARA T	-	(49,575.06)	
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>(17,915,845.09)</b>	<b>(18,924,780.54)</b>	3.1.
<b>31</b>	<b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS</b>	<b>(20,858,525.04)</b>	<b>(20,858,525.04)</b>	
3115	APORTE CONSTITUYENTE	(858,525.04)	(858,525.04)	
3120	APORTE INVERSIONISTAS	(20,000,000.00)	(20,000,000.00)	
<b>35</b>	<b>UTILIZACION DEL PATRIMONI</b>	<b>1,121,800.37</b>	<b>1,121,800.37</b>	
3510	ENTREGA DE FONDOS	26,535.04	26,535.04	
3515	TITULOS VENTA A CREDITO	1,095,265.33	1,095,265.33	
<b>36</b>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(321,661.19)</b>	<b>(1,347,432.48)</b>	
3605	RENDIMIENTOS PARTICIPES Y	(321,661.19)	(3.27)	
3610	UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	-	(1,347,429.21)	
<b>37</b>	<b>RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT</b>	<b>2,142,540.77</b>	<b>2,159,376.61</b>	
3710	RESULTADOS ACUMULADOS	<b>2,142,540.77</b>	<b>2,159,376.61</b>	

ACTIVO	17,270,086.49	20,824,862.87
PASIVO	-	(1,900,082.33)
PATRIMONIO	(17,915,845.09)	(18,924,780.54)
DIFERENCIA	(645,758.60)	-

*Miguel Prado*

Contadora General



**FIDEICOMISO GM HOTEL**  
**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADO**

Dic 31 de 2015

Cuenta	Descripcion	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
<b>4</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>(6,922,504.23)</b>	4.7.
<b>41</b>	<b>OPERACIONALES</b>	<b>(6,710,461.57)</b>	4.7.01
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	(5,040,241.18)	
4155	ACTIVIDADES ALQUILER/CONC	(1,694,106.44)	
4175	DEVOLUCIONES EN VENTAS	23,886.05	
<b>42</b>	<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>(212,042.66)</b>	4.7.03.
4205	OTRAS VENTAS	-	
4210	FINANCIEROS	(177,354.42)	
4250	RECUPERACIONES	(30,526.96)	
4295	DIVERSOS	(4,161.28)	
<b>5</b>	<b>GASTOS</b>	<b>4,786,342.89</b>	5
<b>51</b>	<b>OPERACIONALES DE ADMINIST</b>	<b>2,864,694.81</b>	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	886,245.01	
5110	HONORARIOS	52,844.03	
5130	SEGUROS	116,072.95	
5135	SERVICIOS	395,506.14	
5140	GASTOS LEGALES	136,260.93	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	243,904.06	
5150	ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	8,419.35	
5155	GASTOS DE VIAJE	4,738.55	
5160	DEPRECIACIONES	357,228.82	
5195	DIVERSOS	146,030.17	
5199	PROVISIONES	517,444.80	5.2.
<b>52</b>	<b>OPERACIONALES DE VENTAS</b>	<b>1,383,387.59</b>	
5205	GASTOS DEL PERSONAL	662,701.42	
5220	ARRENDAMIENTOS	49,046.61	
5235	SERVICIOS	224,453.80	
5250	ADECUACIONES E INSTALACIO	43,242.03	
5255	GASTOS DE VIAJE	1,645.51	
5290	REGALIAS	254,747.34	
5295	DIVERSOS	95,323.58	
5299	PROVISIONES	52,227.30	5.3.
<b>53</b>	<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>133,678.98</b>	
5305	FINANCIEROS	133,212.79	
5395	GASTOS DIVERSOS	466.19	5.2.
<b>54</b>	<b>IMPUESTO DE RENTA Y COMPL</b>	<b>404,581.51</b>	
5405	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	404,581.51	
<b>6</b>	<b>COSTOS DE VENTAS</b>	<b>788,732.13</b>	
<b>61</b>	<b>COSTO DE VTA Y PRESTAC. S</b>	<b>788,732.13</b>	
6140	HOTELES Y RESTAURANTES	788,732.13	
<b>INGRESOS</b>		<b>(6,922,504.23)</b>	
<b>GASTOS</b>		<b>4,786,342.89</b>	
<b>COSTOS DE VENTAS</b>		<b>788,732.13</b>	



RESULTADO DEL EJERCICIO

(1.347,429.21)

*Miguel Padua*

---

Contadora General