



Quito, 15 de marzo de 2019

AFFV-KLB-1448

Ingeniero,  
Carlos Alberto Villarreal Arregui  
**Sub Gerente General Encargado**  
**Banco del IESS**  
**Comité de Vigilancia Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador**  
Dirección: Plataforma Financiera BIESS. Primera Torre Piso 2  
Av. Amazonas entre Calle Unión Nacional de Periodistas  
Presente.-

Referencia: Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento al Artículo 14.- Rendición de cuentas. Capítulo Título XIII, sección IV, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, adjunto a la presente, sírvanse encontrar el informe de rendición comprobada de cuentas con corte al **28 de febrero de 2019**, preparado por Fideval S.A., en calidad de Fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador".

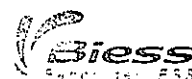
Fideval S.A. espera que el mismo cumpla con todas sus necesidades de información respecto al desarrollo del referido fideicomiso; sin embargo, de no ser así, estamos dispuestos a atender y solucionar cualquier inquietud de su parte.

Sin otro particular, nos suscribimos de usted, con un cordial saludo.

Atentamente,  
Fideval S.A.

Karla León B.  
**Administrador Fiduciario**  
C.I. 1711674976  
E – mail: kleon@fideval.com  
Telf. 02 - 2945300

c.c. File



BANCO DEL IESS  
VENTANILLA ÚNICA  
DOCUMENTO RECIBIDO

21 MAR 2019

11:16  
HORA

*Rodriguez*

.....  
FUNCIONARIO QUE RECIBE

SIN ANEXOS   
CON ANEXOS

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey  
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB  
+(593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador  
[www.fideval.com](http://www.fideval.com)



**FIDEVAL**  
FONDOS Y FIDEICOMISOS



Quito, 15 de marzo de 2019



AFFV-KLB-1450

Ingeniero  
Freddy Tacuri  
**Hoteles Decameron Ecuador S.A.**  
Shyris N9-38 y Bélgica, Edif. Shyris Century, 4to piso.  
Presente.-

Referencia: Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento al Artículo 14.- Rendición de cuentas. Capitulo Título XIII, sección IV, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, adjunto a la presente, sírvanse encontrar el informe de rendición comprobada de cuentas con corte al **28 de febrero de 2019**, preparado por Fideval S.A., en calidad de Fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador".

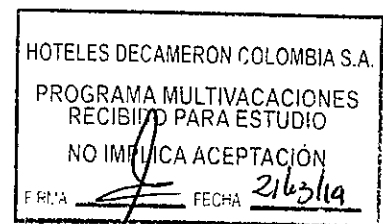
Fideval S.A. espera que el mismo cumpla con todas sus necesidades de información respecto al desarrollo del referido fideicomiso; sin embargo, de no ser así, estamos dispuestos a atender y solucionar cualquier inquietud de su parte.

Sin otro particular, nos suscribimos de usted, con un cordial saludo.

Atentamente,  
**Fideval S.A.**

Karla León B.  
**Administrador Fiduciario**

c.c. File



Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey  
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB  
+(593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador  
[www.fideval.com](http://www.fideval.com)



Kathy Amos.  
**FIDEVAL**  
FONDOS Y FIDEICOMISOS





Quito, 15 de marzo de 2019

AFFV-KLB-1447

Economista  
Luis Jaramillo  
**Gerente General**  
**Class International Rating**  
Calle César Borja OE4-45 y Alberto Einstein.  
Urb. La Floresta de Carcelén.  
Presente.-

Referencia: Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento al Artículo 14.- Rendición de cuentas. Capítulo Título XIII, sección IV, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, adjunto a la presente, sírvanse encontrar el informe de rendición comprobada de cuentas con corte al **28 de febrero de 2019**, preparado por Fideval S.A., en calidad de Fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador".

Fideval S.A. espera que el mismo cumpla con todas sus necesidades de información respecto al desarrollo del referido fideicomiso; sin embargo, de no ser así, estamos dispuestos a atender y solucionar cualquier inquietud de su parte.

Sin otro particular, nos suscribimos de usted, con un cordial saludo.

Atentamente,  
**Fideval S.A.**

Karla León B.  
**Administrador Fiduciario**

c.c. File

Class International Rating  
  
FIRMA AUTORIZADA

21/03/2019





Quito, 15 de marzo de 2019

AFFV-KLB-1449

Señora  
**Cpa. Luz Riera Chanaluisa**  
**Corporación Financiera Nacional B.P.**  
**Comité de Vigilancia Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador**  
Dirección: Av. 9 de octubre 200 y Pichincha  
Guayaquil.-

Referencia: Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento al Artículo 14.- Rendición de cuentas. Capitulo Título XIII, sección IV, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, adjunto a la presente, sírvanse encontrar el informe de rendición comprobada de cuentas con corte al **28 de febrero de 2019**, preparado por Fideval S.A., en calidad de Fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador".

Fideval S.A. espera que el mismo cumpla con todas sus necesidades de información respecto al desarrollo del referido fideicomiso; sin embargo, de no ser así, estamos dispuestos a atender y solucionar cualquier inquietud de su parte.

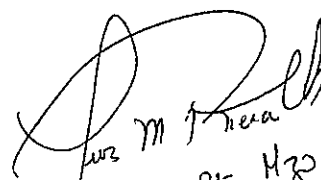
Sin otro particular, nos suscribimos de usted, con un cordial saludo.

Atentamente,  
**Fideval S.A.**



Karla León B.  
**Administrador Fiduciario**

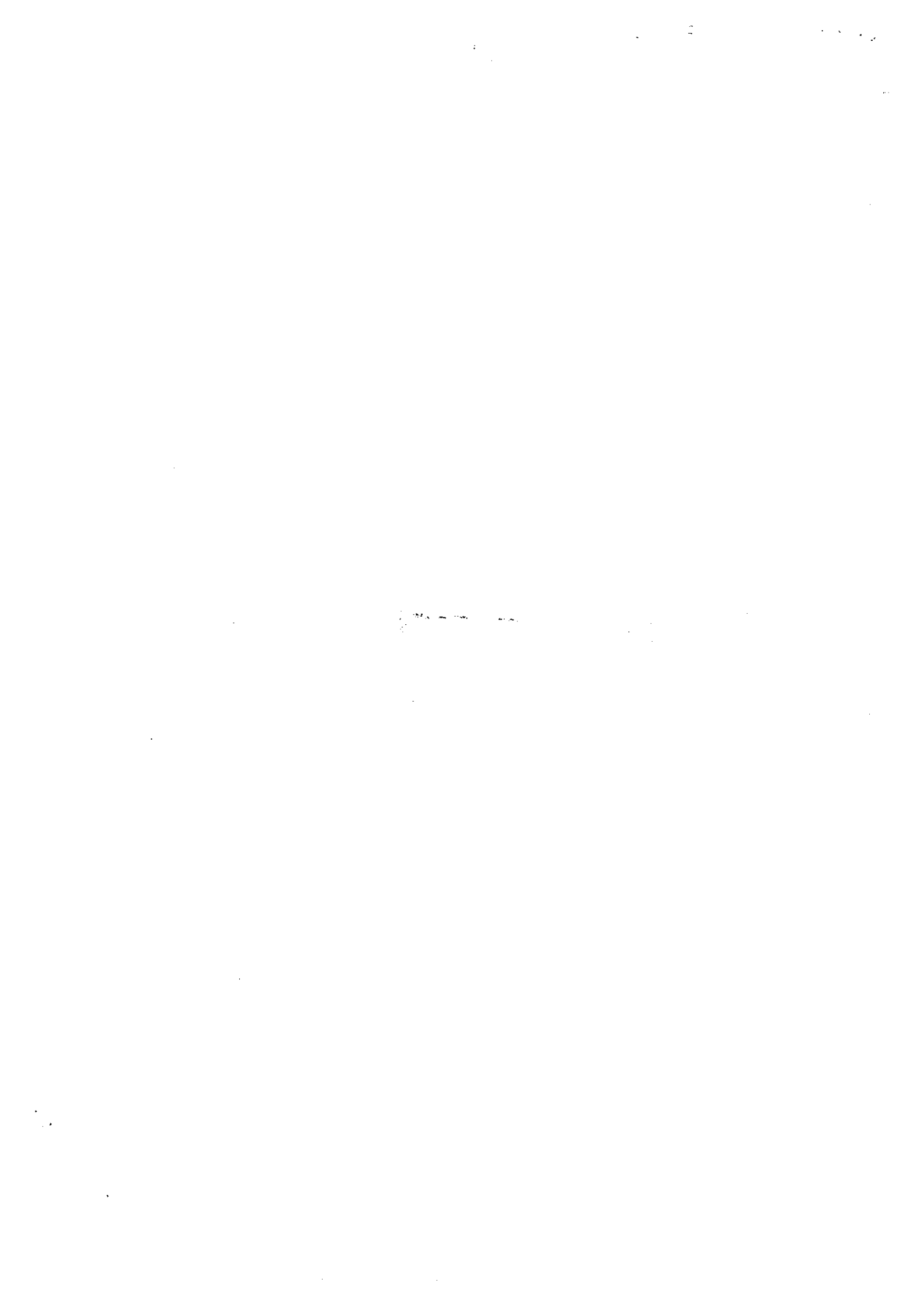
c.c. File



Luz M. Riera Chanaluisa  
21- Marzo - 2019  
10:58 am

FINANZAS-CFM  
21 MAR 9 - 10:52







**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN DECAMERON ECUADOR**  
**RENDICIÓN MENSUAL DE CUENTAS DE LA FIDUCIARIA**  
**Al 28 de febrero de 2019**

**1. INFORMACIÓN**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Tipo de Fideicomiso:</b>       | <b>Titularización de Flujos</b>        |
| Fecha de Constitución:            | 16 de noviembre de 2011                |
| Originador o Constituyente:       | Hoteles Decameron Ecuador S.A.         |
| Administrador de activos:         | Hoteles Decameron Ecuador S.A.         |
| Beneficiario:                     | Hoteles Decameron Ecuador S.A.         |
| Fiduciaria o Agente de Manejo:    | Fideval S.A.                           |
| Agente Colocador:                 | Pichincha Casa de Valores Picaval S.A. |
| Estructurador Financiero y Legal: | Dret Consultores Cía. Ltda.            |
| Calificadoras de Riesgo:          | Class International Rating             |
| Auditor externo:                  | Villavicencio y Asociados Cía. Ltda.   |
| Administrador de activos:         | Hoteles Decameron Ecuador S.A.         |
| Plazo de duración:                | Cumplimiento objeto o Plazo de LMV     |
| RUC del Fideicomiso:              | 1792345146001                          |
| Cta. Corriente:                   | Pichincha No. 3510075404               |
|                                   | Pichincha No. 2100007416               |
|                                   | Pichincha No. 2100007417               |
|                                   | Banco Central del Ecuador No. 1750061  |

**CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL**

El Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador fue constituido de conformidad con las leyes de la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 16 de noviembre de 2011, ante la doctora Paola Delgado Loor, Notaria Segunda del Cantón Quito, compareciendo la compañía Hoteles Decameron Ecuador S.A. en calidad de Constituyente u Originador; y, la Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A., en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo.

**REFORMA**

Mediante escritura pública de 9 de enero del 2012 otorgada ante la Notaria Segunda del Cantón Quito Doctora Paola Delgado Loor, se reformó el Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador y su reglamento de gestión, a fin de dar cumplimiento al oficio No SC.IMV.DAYR-G-11.881 0031337 de fecha 28 de Diciembre de 2011, suscrito por la Abogada Betty Tamayo Insuasti, Directora de Autorización y Registro de la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías.

A fin de cumplir con las observaciones contenidas en el Oficio No SC.IMV.DAYR.G.12. de 29 de Febrero de 2012, suscrito por la Abogada Betty Tamayo Insuasti, Directora de Autorización y Registro de la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías, las partes acuerdan realizar la segunda reforma al contrato de fideicomiso y el reglamento de gestión, misma que fue legalizada ante el Notario Décimo del Cantón Quito, Doctor Diego Javier Almeida Montero, con fecha 29 de marzo de 2012.

Mediante escritura pública de 29 de mayo del 2012 otorgada ante la Notaria Segunda del Cantón Quito Doctora Paola Delgado Loor, se reformó el Fideicomiso Mercantil de Titularización

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey  
 Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB  
 +(593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador  
[www.fideval.com](http://www.fideval.com)



**FIDEVAL**  
 FONDOS Y FIDEICOMISOS

*(Handwritten signature or mark)*



Decameron Ecuador y su reglamento de gestión, a fin de cumplir con las observaciones contenidas en el Oficio Numero SC.IMV.DAYR.DJMV.G.12.353.0008369 de 25 de Abril de 2012, suscrito por la Abogada Betty Tamayo Insuasti, Directora de Autorización y Registro de la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías.

## OBJETO

El objeto del fideicomiso es la constitución de un Patrimonio de Propósito Exclusivo que desarrolle un proceso de titularización en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores, el contrato de constitución y el Reglamento de Gestión.

## 2. PATRIMONIO AUTÓNOMO

### 2.1 Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos

El Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, no ha sido objeto de medidas o providencias preventivas tales como retenciones y secuestros, ha sido utilizado exclusivamente para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

### 2.2 Patrimonio Autónomo Inicial

El Originador transfiere a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo que se constituye:

- a. La suma de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 10.000), que constituye su aporte inicial al Patrimonio de Propósito Exclusivo.
- b. Durante la vigencia del contrato y conforme lo dispone el artículo ciento diecisiete de la Ley de Mercado de Valores, transferirá al Patrimonio de Propósito Exclusivo los inmuebles una vez cancelado el gravamen que pesa sobre los mismos.  
La transferencia del bien se ejecutó mediante escritura pública suscrita el 2 de agosto de 2012 ante el doctor Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Cantón Quito, y fue perfeccionada mediante inscripción de fecha 31 de agosto de 2012 ante el Registrador de la Propiedad del Cantón Muisne.
- c. A partir de la suscripción del contrato los recursos económicos que provienen de los remanentes de la cartera fideicomitida en el Fideicomiso Decameron-Mompiche y los que se generen durante la vigencia del fideicomiso provenientes de los derechos económicos de los Contratos Multivacaciones y los documentos o títulos que los instrumentan, en la forma establecida en el contrato.
- d. Las sumas de dinero que requiera el Fideicomiso para el pago de los valores y demás gastos, en el evento de que los aportes establecidos en el contrato y en el reglamento de gestión no alcancen para el pago de los Inversionistas. El Originador no se deslinda de sus responsabilidades y obligaciones contractuales propias de su giro de negocio especialmente aquellas relacionadas a la prestación de los servicios correspondientes al producto Multivacaciones ya que la transferencia de los recursos indicada, no implica la cesión al Agente de Manejo de ninguna de las obligaciones propias del Originador derivada de sus actividades específicas, las cuales serán de su exclusiva responsabilidad, así como tampoco ninguna de sus obligaciones laborales, tributarias o de cualquier otra índole. Dada la naturaleza del fideicomiso mercantil, la transferencia que se realiza y las que se harán en lo posterior están exentas de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones, en la forma prevista en la Ley de Mercado de Valores y demás leyes aplicables a la materia.



### 2.3 Patrimonio actual

A la presente fecha el patrimonio del Fideicomiso de Titularización Decameron Ecuador está compuesto de la siguiente manera:

| <b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO</b> | <b>VALOR</b>         |
|-----------------------------------|----------------------|
| Aporte inicial                    | 10,000.00            |
| Aportes en efectivo               | 1,528,979.96         |
| Provisión intereses               | 9,885,712.50         |
| Aporte Derechos de cobro          | 54,458,877.83        |
| Restituciones Patrimoniales       | -40,141,625.88       |
| Resultados 2012                   | -1,262,183.05        |
| Resultados 2013                   | -2,182,084.65        |
| Resultados 2014                   | -1,951,965.20        |
| Resultados 2015                   | -1,725,826.65        |
| Resultados 2016                   | -1,436,639.96        |
| Resultados 2017                   | -1,036,853.38        |
| Resultados 2018                   | -579,193.64          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>           | <b>15,567,197.88</b> |

### 3. CARACTERÍSTICAS DE LA TITULARIZACIÓN

#### Activos Titularizados

Los activos que se titularizarán son los recursos económicos provenientes de los remanentes de la cartera fideicomitada en el Fideicomiso Decameron-Mompiche y los que se generen durante la vigencia del presente fideicomiso provenientes de los derechos económicos de los Contratos Multivacaciones y los documentos o títulos que los instrumentan, en la forma establecida en el presente contrato y en el Reglamento de Gestión.

#### Monto Total de la Emisión

Hasta veinte y siete millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 27'000.000,00). Estos recursos serán destinados a:

- Adquisición de Contratos Multivacaciones para consolidar operación local
- Sustitución de pasivos
- Ampliación de infraestructura hotelera
- Capital de trabajo

#### Características de la emisión

La presente emisión será desmaterializada bajo las siguientes características:

| <b>Serie</b> | <b>Valor nominal por título</b> | <b>Números de títulos</b> | <b>Monto (US\$)</b> | <b>Plazo</b> | <b>Tasa de interés</b> |
|--------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|------------------------|
| Serie A      | 1,000.00                        | 27,000                    | 27,000,000          | 2,520 días   | 8.50%                  |



## Frecuencia de pago de intereses y capital

Semestral

## Forma de Cálculo de la Tasa de Interés

Para efectos del cálculo de los intereses a pagarse a los inversionistas se tomará el cálculo de intereses de los valores será en meses de treinta días y años de 360 días.

## Tipo de oferta

Pública

## Fechas de emisión

La fecha de emisión de los valores será la fecha en que se coloque en circulación en forma primaria el primer título valor.

## Índice de Desviación

Es una medida de dispersión de los flujos del valor promedio esperado. La fluctuación de los flujos futuros esperados en la adquisición de los derechos económicos de los Contratos Multivacaciones, obedece a un potencial deterioro o retraso en el cobro de los documentos de crédito

Por tanto, el índice de desviación de los Flujos futuros esperados para la presente titularización es del 3,12%, expresado en términos de ocupación de infraestructura hotelera.

## Mecanismos de Garantía

Constituyen mecanismos de garantía los siguientes:

- 1. Exceso de Flujo de Fondos:** Es el mecanismo de garantía que consiste en que el flujo de fondos generado por los activos titularizados sea superior a los derechos reconocidos en los valores emitidos. Como consecuencia del Exceso de Flujos de Fondos, se creará la Cuenta de Garantía cuyo objetivo es respaldar a los Inversionistas frente a eventuales variaciones inesperadas de los flujos. La cuenta de garantía podrá estar conformada por recursos monetarios, Póliza de Seguros, aval bancario (emitido por un banco con calificación mínima de A+), o cualquier otra caución equivalente. La cuenta de garantía deberá contar con recursos monetarios o las cauciones detalladas en el inciso anterior, por un monto que represente el cincuenta por ciento del siguiente dividendo de todas las series en las que se divide la emisión, de manera que si por alguna razón en cualquier momento la Fiduciaria determina que no se encuentra en el nivel requerido procederá a reponer esta cuenta de garantía con los flujos, respetando el orden de prelación establecido, hasta restablecer la cuenta de garantía en el nivel mencionado; por el contrario si el monto de la cuenta de garantía excede el cincuenta por ciento del siguiente dividendo de todas las series en las que se divide la emisión, la Fiduciaria procederá a restituir al Originador el remanente de estos recursos, siempre y cuando no se hayan cumplido alguna de las causales de retención de flujos detalladas en este documento Se aclara que los dividendos a los que se hace referencia en este numeral pueden ser de interés o de capital e interés, según corresponda.

Esta cuenta de garantía se podrá utilizar cuando los flujos sean insuficientes para aprovisionar mensualmente lo requerido para el pago del próximo dividendo de todas las series en las que se divide la emisión. En el caso de que la cuenta de garantía sea utilizada, deberá ser repuesta con los flujos que ingresen al Fideicomiso de acuerdo a la prelación de pagos mencionada anteriormente. Los recursos de la cuenta de garantía o las cauciones en caso de haberlas serán restituidos totalmente al originador cuando se haya cancelado en su totalidad los valores.



Cumpliendo con lo estipulado en el contrato constitutivo del fideicomiso, el 5 de julio de 2012 se creó la cuenta corriente No. 2100007416 en el Banco del Pichincha, con el fin de aprovisionar el Fondo de Garantía.

A la fecha del presente informe el fondo de garantía se debe mantener por un valor total de USD \$1'477.743,75 de acuerdo a la estructura financiera, este monto se encuentra invertido en un certificado de depósito en Banco Pichincha hasta el 21 de junio de 2019, conforme lo instruido por el Originador.



**Portafolio de Renta Fija  
por Emisor**

Reporte: TESR\_007  
Usuario: GESTOR\_FDV\_USR  
Fecha: 16-01-2019  
Página: 1 de 1

Portafolio: FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR  
Moneda: DO DCLARES

Tasa Promedio del Portafolio: 4.750000%  
Rendimiento Promedio del Portafolio: 4.805769%

Emisor: PICH PICHINCHA

Tipo: BCO

Calificadora:

Tipo de Calif.:

Calif:

| Num Operac. | Instrumento | Fechas     |            | Plazos |       | Tasas    |          | %Precio      | %Precio Ant  | Valor Nominal   | Interés Diario  | Interés Acum  | Interés Total  |
|-------------|-------------|------------|------------|--------|-------|----------|----------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
|             |             | Emisión    | Compra     | Comp   | Deven | Nominal  | Efectiva | %Desccto     | Valor Actual | Valor de Compra | Desccto Diario  | Desccto Acum  | Desccto Total  |
| Estado      | Planilla    | Vencio     | Cupón      | Trans  | vVenc | Rendto   |          | %Precio Merc |              | Valor Futuro    | Impuesto Diario | Impuesto Acum | Impuesto Total |
| 11          | CD          | 21-12-2018 | 21-12-2018 | 182    | 0     | 4.750000 | 4.805770 | 100.000000   | 100.000000   | 1,477,743.75    | 194.88          | 0.00          | 35,486.37      |
| Dispo       |             | 21-06-2019 |            | 10     | 172   | 4.805769 |          | 4.638666     | 1,479,688.53 | 1,477,743.75    | 0.00            | 0.00          | 0.00           |
|             |             |            |            |        |       |          |          |              |              | 1,512,230.12    | 0.00            | 0.00          | 0.00           |

Es importante mencionar, que en adelante el mecanismo de garantía no deberá ser incrementado en un valor mayor al presente.

- Sustitución de Activos:** Es un mecanismo de garantía por el cual los Contratos Multivacación y/o los documentos de cobertura o crédito que son accesorios a los mismos que entraren en mora por más de 120 días (o los que hubieren sido adquiridos inicialmente y cuya mora superare ese plazo) deberán ser sustituidos por el Originador por nuevos documentos de crédito, empezando esta sustitución por la documentos de crédito con mayor período de mora. Los nuevos activos que ingresen al Fideicomiso, tanto por la compra de nueva documentos de crédito como por la sustitución de documentos de crédito en mora, no podrá superar el valor de USD 2,500,000.00 por mes. Los mecanismos de garantía descritos permitirían cubrir, según el escenario, entre 21.48 y 24.12 veces en promedio el índice de desviación.

En el mes de mayo de 2017, en base a lo informado por el Originador en calidad de administrador de la cartera, la cartera no presentó morosidad por más de 120 días. Sin perjuicio de lo mencionado el Originador realizó la sustitución de cartera con características de morosidad de menos de 90 días, cartera totalmente cancelada o cartera inactiva por un valor de US \$ 552,194.88 en cumplimiento a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

El saldo de cartera comprometida al 28 de febrero de 2019, asciende a US \$ 2.835.000,00.

A continuación detalle con las sustituciones de cartera realizadas en el último período:



| FECHA   | CARTERA         | CARTERA SUSTITUIDA |
|---------|-----------------|--------------------|
| Ene-18  | \$ 8,505,000.00 | \$ 370,510.39      |
| Feb-18  | \$ 8,505,000.00 | \$ 438,750.05      |
| Mar-18  | \$ 8,505,000.00 | \$ 290,209.04      |
| Abr-18  | \$ 8,505,000.00 | \$ 190,098.34      |
| May-18  | \$ 8,505,000.00 | \$ 443,217.18      |
| Jun-18  | \$ 5,670,000.00 | \$ 2,355,513.30    |
| Jul-18  | \$ 5,670,000.10 | \$ 114,123.70      |
| Ago-18  | \$ 5,670,000.00 | \$ 241,611.71      |
| Sept-18 | \$ 5,670,000.00 | \$ 143,033.12      |
| Oct-18  | \$ 5,670,000.00 | \$ 165,243.99      |
| Nov-18  | \$ 5,670,000.00 | \$ 163,417.23      |
| Dic-18  | \$ 5,670,000.00 | \$ 2,615,020.14    |
| Ene-19  | \$ 5,670,000.00 | \$ 9,901.31        |
| Feb-19  | \$ 2,835,000.00 | \$ 26,849.75       |

3. **Resguardos Adicionales:** A pesar de lo expuesto, en el evento en que por cualquier causa no existieren recursos suficientes para afrontar los pagos con los inversionistas, y que los mecanismos de garantía no provean los recursos suficientes para dichos pagos, el Fideicomiso contará aún con los activos transferidos y/o adquiridos durante el plazo de la titularización para poder efectuar la venta de los mismos, y afrontar el pago de los valores emitidos. Dichos activos son los derechos económicos derivados de los Contratos Multivacaciones, y los Inmuebles; cuyo valor en activos supera el monto total emitido.

El inmueble mencionado es el Complejo Vacacional Royal Decameron Mompiche Beach Resort. El valor del inmueble supera el monto total emitido en la presente titularización (US\$ 27.000.000,00). En el último avalúo realizado al Hotel en el 2011, por parte de la empresa Placege, se registró que el valor comercial del proyecto en su estado actual es de US \$ 57.061.718,47, el mismo que fue aportado al fideicomiso mercantil con fecha 31 de agosto del 2012, fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Muisne.

**Comodato Precario:**

Conforme lo establece el capítulo cuarto del contrato de constitución del Fideicomiso así también en la cláusula quinta de la escritura pública de aporte de fecha 2 de agosto de 2013, la Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo, entregó a Hoteles Decameron S.A.. Administrador de Activos, el inmueble consistente en el Complejo Vacacional Royal Decameron Mompiche Beach Resort a título de comodato precario durante la vigencia del Fideicomiso a fin de que sea utilizado para la ejecución de todas la actividades propias de Hoteles Decameron S.A.

Según lo establece el numeral cuatro de la cláusula quinta de la escritura pública de aporte y comodato precario, el comodatario tiene la obligación de efectuar de manera oportuna el pago de impuestos, servicios básicos y demás gastos de mantenimiento.

Solicitamos al Originador la entrega de los comprantes que sustenten el pago de los impuestos prediales hasta el año 2019 de los bienes entregados en comodato.

**Calificadora de Riesgos**

Mediante reunión de Comité de Vigilancia correspondiente al Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, se aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos en

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey  
 Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB  
 +(593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador  
[www.fideval.com](http://www.fideval.com)



**FIDEVAL**  
 FONDOS Y FIDEICOMISOS

*[Handwritten signature]*

cumplimiento a las reformas introducidas a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores por Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera No. 13, publicada en Registro Oficial 413 de 10 de enero del 2015, en la cual se establece que las Calificadoras de Riesgos podrá prestar sus servicios a un mismo ente calificado durante períodos consecutivos de hasta tres años. Respecto a los contratos suscritos por plazos superiores al límite máximo de tres años, se podrá seguir prestando su servicio hasta el 31 de diciembre de 2015.

Con este antecedente, el Comité de Vigilancia correspondiente a la Titularización Decameron Ecuador, aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos y designó a Class International Rating como nueva calificadora para la Titularización en referencia.

Con fecha 29 de Enero de 2016, el Comité de Calificación No. 027-2016 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA.

Con fecha 29 de Julio de 2016, el Comité de Calificación No. 205-2016 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA.

Con fecha 31 de enero de 2017, el Comité de Calificación No. 031-2017 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA.

Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Comité de Calificación No. 256-2017 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA-

Con fecha 29 de marzo de 2018, el Comité de Calificación No. 083/2018 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AA

Con fecha 27 de septiembre de 2018, el Comité de Calificación No. 222/2018 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AA

Mediante reunión de Comité de Vigilancia del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador que se llevó a cabo el 27 de febrero de 2019 se resolvió la sustitución de la Calificadora de Riesgos Class International Rating por la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating, en cumplimiento a las reformas introducidas a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores por Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera No. 13, publicada en Registro Oficial 413 de 10 de enero del 2015, en la cual se establece que las Calificadoras de Riesgos podrá prestar sus servicios a un mismo ente calificado durante períodos consecutivos de hasta tres años.

#### **Determinación del Punto de Equilibrio:**

El Fideicomiso tendrá un punto de equilibrio de hasta noventa días contados a partir de la fecha de autorización de la oferta pública por parte de la Superintendencia de Compañías, plazo dentro del cual deberán colocarse valores que alcancen la suma necesaria para cancelar las obligaciones crediticias con el Banco Pichincha C.A., esto es hasta USD 12,000,000.00. Las sumas de dinero que se obtengan en la colocación de los valores, serán depositadas en una cuenta de ahorros en una institución financiera con calificación AAA, hasta que se alcance el punto de equilibrio.



En el evento de que no llegare a colocar los valores necesarios para alcanzar el punto de equilibrio, el Agente de Manejo deberá devolver a los Inversionistas las sumas que le hubieran sido transferidas por la adquisición de los valores más los intereses que correspondan a la cuenta de ahorro, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la fecha en que se hubiera determinado que no se ha alcanzado el punto de equilibrio, para lo cual El Agente de Manejo citará por escrito a todos los inversionistas que hubieren adquirido los valores a una reunión a fin de presentarle las cuentas y estados correspondientes para liquidar su posición. En dicha reunión se levantará un acta, la misma que a su suscripción, y para todos los efectos legales, se considerará como liquidación de la inversión.

Con fecha 28 de junio de 2012, se efectuó la colocación del 100% de los valores correspondientes a la presente titularización.

#### 4. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

##### 4.1 Aprobación del proceso de titularización

Mediante Resolución No. SC .IMV.DAYR.DJMV.G.12.0003077 de 14 de junio del 2012 se aprobó el proceso de titularización por un monto de hasta USD \$ 27, 000,000.00, la cual fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2012.2.02.0104712.

##### 4.2 Estado de la Emisión

Fecha de Emisión: 28 de junio de 2012  
 Fecha de Corte: 28 de febrero de 2019



Estado de la Emisión  
 Al 28 de Febrero de 2019

Rep:  
 Usu:  
 Fe:  
 Pág:

|                            |   |                        |            |
|----------------------------|---|------------------------|------------|
| Producto:                  | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR |                        |            |
| Nombre de la Emisión:      | FID. TIT. DECAMERON ECUADOR (FMTDE)                       |                        |            |
| Monto Total de la Emisión: | 27,000,000.00   | Fecha de Emisión:      | 28-06-2012 |
| Moneda:                    | DOLARES   | Fecha Máx. Colocación: | 14-03-2013 |

Clase: UNICA

| Serie              | Valores Ofertados     |                    |               | Valores Colocados  |                    |               | Valores NO Colocados |             |
|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------------|-------------|
|                    | Val. Nominal x Título | # Títulos Individ. | Monto Total   | # Títulos Individ. | # Títulos Compren. | Monto Total   | # Títulos Individ.   | Monto Total |
| UNICA              | 1,000.00              | 27,000.00          | 27,000,000.00 | 27,000.00          | 2.00               | 27,000,000.00 | 0.00                 | 0.00        |
| Total por Clase:   |                       | 27,000.00          | 27,000,000.00 | 27,000.00          | 2.00               | 27,000,000.00 | 0.00                 | 0.00        |
| Total por Emisión: |                       | 27,000.00          | 27,000,000.00 | 27,000.00          | 2.00               | 27,000,000.00 | 0.00                 | 0.00        |

##### 4.3 Detalle de Inversionistas

| Beneficiarios                                       | Suma de Valor        | Suma de Valor        | Suma de Valor        |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Interes              | Capital              | Cuota                |
| BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | 5,559,000.00         | 15,000,000.00        | 20,559,000.00        |
| CORPORACION FINANCIERA NACIONAL                     | 4,447,200.00         | 12,000,000.00        | 16,447,200.00        |
| <b>Total general</b>                                | <b>10,006,200.00</b> | <b>27,000,000.00</b> | <b>37,006,200.00</b> |

##### Valores cancelados

El 28 de diciembre de 2018 venció el décimo segundo dividendo a favor de los inversionistas, cuyo estado de pago se encuentra al 100%:



| INVERSIONISTAS                                      | Suma de Valor Capital | Suma de Valor Interes | Suma de Valor Cuota |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | 1,575,000.00          | 133,875.00            | 1,708,875.00        |
| CORPORACION FINANCIERA NACIONAL                     | 1,260,000.00          | 107,100.00            | 1,367,100.00        |
| <b>Total general</b>                                | <b>2,835,000.00</b>   | <b>240,975.00</b>     | <b>3,075,975.00</b> |

Al cierre del presente informe los valores acumulados cancelados a favor de los inversionistas son los siguientes:

| INVERSIONISTAS                                      | Suma de Valor Capital | Suma de Valor Interes | Suma de Valor Cuota  |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | 13,425,000.00         | 5,492,062.50          | 18,917,062.50        |
| CORPORACION FINANCIERA NACIONAL                     | 10,740,000.00         | 4,393,650.00          | 15,133,650.00        |
| <b>Total general</b>                                | <b>24,165,000.00</b>  | <b>9,885,712.50</b>   | <b>34,050,712.50</b> |

A continuación el saldo de los pasivos con inversionistas

| INVERSIONISTAS                                      | Suma de Valor Capital | Suma de Valor Interes | Suma de Valor Cuota |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | 1,575,000.00          | 66,937.50             | 1,641,937.50        |
| CORPORACION FINANCIERA NACIONAL                     | 1,260,000.00          | 53,550.00             | 1,313,550.00        |
| <b>Total general</b>                                | <b>2,835,000.00</b>   | <b>120,487.50</b>     | <b>2,955,487.50</b> |

El 28 de junio de 2019 vence el último dividendo a cancelar a los inversionistas, valores que serán cancelados según el siguiente detalle:

| INVERSIONISTAS                                      | Suma de Valor Capital | Suma de Valor Interes | Suma de Valor Cuota |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | 1,575,000.00          | 66,937.50             | 1,641,937.50        |
| CORPORACION FINANCIERA NACIONAL                     | 1,260,000.00          | 53,550.00             | 1,313,550.00        |
| <b>Total general</b>                                | <b>2,835,000.00</b>   | <b>120,487.50</b>     | <b>2,955,487.50</b> |

#### 4.4 Saldo de los Pasivos con Terceros Distintos de los Inversionistas

Al corte del presente informe, los saldos pendientes de pagar respecto a los pasivos con terceros distintos de los inversionistas corresponden a Retenciones en la Fuente corrientes.

#### 4.5 Cobertura de los Mecanismos de Garantía frente al Índice de desviación

De acuerdo a lo establecido en capítulo XII de la constitución del Fideicomiso, el índice de desviación para la Titularización es del 3.12% expresada en términos de ocupación hotelera.

Tomando el índice mencionado, y dando cumplimiento a lo estipulado en el Art. 17, Sección IV, Capítulo V, subtítulo I, Título III de la Codificación de la Resolución expedida por el Consejo Nacional de Valores, que indica que los mecanismos de garantía deben cubrir el 1.50 veces el índice de desviación al 28 de febrero de 2019:

| FLUJO PROYECTADO           | 2012 (*)      | 2013           | 2014          | 2015          | 2016           | 2017          | 2018           | 2019          |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| FLUJO TOTAL PESIMISTA      | 4,111,652.00  | 5,722,129.00   | 5,544,816.00  | 5,104,806.00  | 4,664,502.00   | 12,700,986.00 | 4,436,211.00   | 25,376.00     |
| FLUJO REAL                 | 2,651,110.14  | 6,755,905.98   | 6,164,284.78  | 5,862,991.22  | 5,823,756.85   | 7,180,333.23  | 6,151,435.04   | (630,089.86)  |
| DIFERENCIA PESIMISTA       | 1,460,541.86  | (1,033,776.98) | (619,468.78)  | (758,185.22)  | (1,159,254.85) | 5,520,652.77  | (1,715,224.04) | 655,465.86    |
| 3.12% INDICE DE DESVIACIÓN | 82,714.64     | 210,784.27     | 192,325.69    | 182,925.33    | 181,701.21     | 224,026.40    | 191,924.77     | (19,658.80)   |
| MECANISMO DE GARANTIA      | 16,175,823.03 | 16,175,823.03  | 16,175,823.03 | 16,175,823.03 | 16,849,722.28  | 16,339,851.00 | 16,175,823.03  | 16,175,823.03 |
| MECANISMO/INDICE           | 195.56        | 76.74          | 84.11         | 88.43         | 92.73          | 72.94         | 84.28          | (822.83)      |

## 5. FLUJO POR RECAUDACIONES DE DERECHO DE COBRO

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey  
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB  
+(593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador  
[www.fideval.com](http://www.fideval.com)



A continuación detalle de las recaudaciones de flujo por derecho de cobro de la presente titularización al 28 de febrero de 2019:

| FECHA        | CARTERA          | RECAUDO       | VALORES RECIBIDOS | DIFERENCIA FLUJO         |
|--------------|------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
|              |                  |               | FIDEICOMISO       | FIDEICOMISO              |
| Ene-17       | \$ 13,500,000.78 | \$ 615,509.04 | \$ -              | \$ 615,509.04            |
| Feb-17       | \$ 13,500,000.04 | \$ 442,041.06 | \$ -              | \$ 442,041.06            |
| Mar-17       | \$ 13,500,000.00 | \$ 577,739.71 | \$ 643,151.40     | \$ -65,411.69            |
| Abr-17       | \$ 13,500,000.00 | \$ 545,614.66 | \$ 782,970.49     | \$ -237,355.83           |
| May-17       | \$ 13,500,000.00 | \$ 572,589.85 | \$ 833,000.00     | \$ -260,410.15           |
| Jun-17       | \$ 11,340,000.00 | \$ 520,849.21 | \$ 1,348,000.00   | \$ -827,150.79           |
| Jul-17       | \$ 11,340,000.00 | \$ 519,063.73 | \$ 1,212,150.18   | \$ -693,086.45           |
| Ago-17       | \$ 11,340,000.00 | \$ 525,577.39 | \$ 641,371.76     | \$ -115,794.37           |
| Sept-17      | \$ 11,340,000.00 | \$ 540,570.83 | \$ 150,000.00     | \$ 390,570.83            |
| Oct-17       | \$ 11,340,000.00 | \$ 594,187.83 | \$ 814,689.40     | \$ -220,501.57           |
| Nov-17       | \$ 11,340,000.00 | \$ 473,600.58 | \$ 200,000.00     | \$ 273,600.58            |
| Dic-17       | \$ 8,505,000.00  | \$ 452,302.97 | \$ 555,000.00     | \$ -102,697.03           |
| Ene-18       | \$ 8,505,000.00  | \$ 449,391.23 | \$ 570,000.00     | \$ -120,608.77           |
| Feb-18       | \$ 8,505,000.00  | \$ 334,719.52 | \$ 300,000.00     | \$ 34,719.52             |
| Mar-18       | \$ 8,505,000.00  | \$ 410,735.33 | \$ 350,000.00     | \$ 60,735.33             |
| Abr-18       | \$ 8,505,000.00  | \$ 421,274.28 | \$ 450,000.00     | \$ -28,725.72            |
| May-18       | \$ 8,505,000.00  | \$ 477,797.80 | \$ 450,000.00     | \$ 27,797.80             |
| Jun-18       | \$ 5,670,000.00  | \$ 479,486.70 | \$ 1,030,000.00   | \$ -550,513.30           |
| Jul-18       | \$ 5,670,000.10  | \$ 261,516.22 | \$ 500,000.00     | \$ -238,483.78           |
| Ago-18       | \$ 5,670,000.00  | \$ 277,508.33 | \$ 625,000.00     | \$ -347,491.67           |
| Sept-18      | \$ 5,670,000.00  | \$ 276,419.53 | \$ 125,000.00     | \$ 151,419.53            |
| Oct-18       | \$ 5,670,000.00  | \$ 278,788.25 | \$ -              | \$ 278,788.25            |
| Nov-18       | \$ 5,670,000.00  | \$ 268,182.30 | \$ 300,000.00     | \$ -31,817.70            |
| Dic-18       | \$ 5,670,000.00  | \$ 219,979.86 | \$ 1,451,435.04   | \$ -1,231,455.18         |
| Ene-19       | \$ 5,670,000.00  | \$ 142,291.54 | \$ 505,089.86     | \$ -362,798.32           |
| Feb-19       | \$ 2,835,000.00  | \$ 26,849.75  | \$ 125,000.00     | \$ -98,150.25            |
| <b>TOTAL</b> |                  |               |                   | <b>\$ (1,948,421.02)</b> |

El fideicomiso ha solicitado al Originador, proceda con la transferencia de recursos por concepto de recaudo a fin de poder cubrir la provisión correspondiente en cumplimiento a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

A la fecha del presente informe, El Fideicomiso ha realizado las gestiones respectivas durante el periodo, a fin de dar cumplimiento en conformidad con el Capítulo XVII Transferencia de Recursos del contrato constitutivo de fideicomiso mercantil que establece lo siguiente:

“Artículo cuarenta y dos.- El Administrador de Activos transferirá diariamente los fondos recaudados por concepto de cancelación, abonos a cuotas, pagos programados o no de los derechos económicos derivados de Contratos Multivacaciones a la cuenta corriente de uso operativo.

Artículo cuarenta y tres.- El Administrador de Activos remitirá diariamente al Agente de Manejo reportes detallados de las recaudaciones efectuadas, así como las afectaciones contables de las recaudaciones.



Artículo cuarenta y cuatro.- Tratándose de cancelaciones totales de Contratos Multivacaciones, el Administrador de Activos, además de remitir al Agente de Manejo las afectaciones contables y sus sustentos, solicitará la entrega de la documentación que sustente tales operaciones (pagarés cancelados). El Administrador de Activos buscará en todo momento, en las acciones de recuperación, un reparto equitativo de los recursos de los deudores en la aplicación de pagos, entre sus actividades propias y aquellas derivadas de su administración.”

Con estos antecedentes, el Fideicomiso ha solicitado considerar que las transferencias de recursos deben realizarse a la cuenta operativa del fideicomiso por concepto de fondos recaudados por cancelación y abonos a cuotas que corresponde a Contratos Multivacaciones, de conformidad con la periodicidad establecida en el contrato de constitución, mediante los oficios que se listan a continuación:

Oficio AFFV-MBM-1077 de fecha 08 de febrero de 2017, solicitando el flujo pendiente por el valor de \$ 1.117.630.79.

Oficio AFFV-MBM-1141 de fecha 27 de marzo de 2017, solicitando el flujo pendiente por el valor de \$ 1.634.476.45.

Oficio AFFV-AHG-583 de fecha 25 de abril de 2017, solicitando el flujo pendiente por el valor de \$ 1.774.945.67.

Correo electrónico de fecha 30 de mayo de 2017, solicitando el flujo pendiente por el valor de \$ 1.487.560.33.

Oficio FID017- AFFV-MJS-955 de fecha 22 de junio de 2017, solicitando el flujo pendiente por el valor de \$ 1'312.150,18.

Oficio FID017- AFFV-MJS-989 de fecha 29 de septiembre de 2017, solicitando el pago de los flujos pendientes.

Oficio FID017- AFFV-MJS-1002 de fecha 11 de diciembre de 2017, solicitando el pago de los flujos pendientes.

Oficio AFFV-KLB-1286 de fecha 1 de junio de 2018, solicitamos la transferencia de los flujos pendientes.

Adicionalmente, mediante correos electrónicos de fecha 27 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 3 de abril de 2018 y 14 de mayo de 2018 se solicitó al Originador se cumpla con la transferencia semanal de los flujos, conforme lo estipulado contractualmente.

A la fecha de corte del presente informe el Originador se encuentra al día en las transferencias semanales de flujos correspondientes a los valores recaudados por cancelación y abonos a cuotas correspondientes a Contratos Multivacaciones, existiendo un aporte adicional de recursos por el valor de USD.1.948.421,02

## **6. ASAMBLEA**

Estará conformada por la totalidad de los Inversionistas adquirentes de valores en el proceso de oferta pública que aún no hayan sido redimidos en su totalidad. Presidirá la Asamblea un inversionista nombrado para el efecto de entre los miembros de la Asamblea y actuará como

Secretario el representante legal del Agente de Manejo o su delegado con voz pero sin voto. A falta de los titulares en cada Asamblea podrán elegirse un Presidente temporal con carácter de AD-HOC.

Con fecha 25 de abril de 2018 se publicó la primera convocatoria a reunión de Asamblea General Ordinaria del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, a llevarse a cabo el para el 04 de mayo de 2018. En tal virtud se llevó a cabo la reunión de Asamblea, y habiéndose esperado el tiempo establecido contractualmente, no se contó con el quórum requerido y por ende se declaró la imposibilidad de instalarse la Asamblea.

Con fecha 10 de mayo de 2018, se publicó la Segunda Convocatoria a Asamblea General Ordinaria del Fideicomiso en referencia en el Diario El Telégrafo a nivel nacional y en virtud de la convocatoria publicada se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria del mencionado Fideicomiso con fecha 24 de mayo de 2015 a las 11h00, y esperando los sesenta minutos posteriores a la hora fijada en la convocatoria, no se contó con el quorum requerido razón por la cual se declaró la imposibilidad de instalación de la Asamblea.

La información expuesta se encuentra cargada en la ficha registral del Fideicomiso como Hecho Relevante. Adicionalmente, mediante oficios AFFV-KLB-1317-11062018 y AFFV-KLB-1319-11062018, se informó a la Bolsa de Valores de Quito, respecto de las Asambleas celebradas en este periodo.

## 7. COMITÉ DE VIGILANCIA

Estará conformado por tres miembros designados por la asamblea de inversionistas. Las designaciones podrán recaer sobre miembros de la asamblea o sobre personas naturales o jurídicas de fuera de su seno, siempre que no estén relacionados ni directa ni indirectamente con el Agente de Manejo ni con el Originador; a falta de elección por parte de la asamblea de los miembros del Comité de Vigilancia por parte de la asamblea se entenderán como miembros del Comité de Vigilancia los inversionistas con mayor porcentaje de los valores emitidos; el Inversionista con más valores invertidos asumirá la Presidencia del Comité y el que lo siga en porcentaje de inversión será Secretario del Comité.

De conformidad con la cláusula quinta, sección segunda del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, del Comité de Vigilancia está conformado por:

| INVERSIONISTA   | VALOR NOMINAL | %      | FUNCION    |
|---|---------------|--------|------------|
| Banco Del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social           | 15,000,000.00 | 55.56% | PRESIDENTE |
| Fideicomiso Tercera Titularización de Flujos - Portafolio CFN | 12,000,000.00 | 44.44% | SECRETARIO |

- Mediante reunión de Comité de Vigilancia correspondiente al Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, se aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos en cumplimiento a las reformas introducidas a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores por Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera No. 13, publicada en Registro Oficial 413 de 10 de enero del 2015, en la cual se establece que las Calificadoras de Riesgos podrá prestar sus servicios a un mismo ente calificado durante periodos consecutivos de hasta tres años. Respecto a los contratos

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey  
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB  
+(593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador  
[www.fideval.com](http://www.fideval.com)



**FIDEVAL**  
FONDOS Y FIDEICOMISOS

suscritos por plazos superiores al límite máximo de tres años, se podrá seguir prestando su servicio hasta el 31 de diciembre de 2015.

Con este antecedente, el Comité de Vigilancia correspondiente a la Titularización Decameron Ecuador, aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos y designó a Class International Rating como nueva calificadora para la Titularización en referencia.

- Con fecha 27 de febrero de 2019 en las oficinas de la Fiduciaria se llevó a cabo la reunión de Comité de Vigilancia a fin de tratar sobre la sustitución de Calificadora de Riesgo. A continuación la resolución tomada:

*Los miembros del Comité de Vigilancia por unanimidad resuelven aprobar la sustitución de la Calificadora de Riesgos Class International Rating por la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating por su trayectoria y reconocimiento en el mercado frente a este tipo de titularizaciones, así mismo autorizan a la Fiduciaria a la realizar todo acto que sea necesario a fin de legalizar esta sustitución.*

## 8. GESTIÓN ADMINISTRATIVA FIDUCIARIA

### 8.1 Apertura de cuentas corrientes a nombre del Fideicomiso

- **Cuenta de uso Operativo:** Se refiere a la cuenta corriente que el Agente De Manejo abrirá a nombre del patrimonio de propósito exclusivo en la institución que el administrador de activos le instruya a fin de facilitar el flujo operativo del fideicomiso, en la forma señalada en el presente contrato y en el reglamento de gestión.

Para la administración del Fideicomiso se aperturó la Cuenta corriente número 3510075404 en el Banco Pichincha a nombre del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador, el saldo contable de la cuenta al 28 de febrero de 2019 es de US \$422.778,30

- **Cuenta de Acumulación de Efectivo:** Se refiere a la cuenta corriente que será abierta por el Agente de Manejo, en representación del Patrimonio de Propósito Exclusivo, en una institución financiera que cuente con una calificación mínima de AA, con miras a acumular los dividendos que correspondan al pago de los intereses y el capital de los valores.

Para la administración del Fideicomiso se procedió a aperturar la Cuenta corriente número 2100007417 en el Banco Pichincha a nombre del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador, el saldo contable de la cuenta al 28 de febrero de 2019 es de US \$ 1.53.

- **Cuenta de Garantía:** Se refiere a la cuenta corriente que el Agente de Manejo abrirá a nombre del patrimonio de propósito exclusivo, a fin de provisionar en la misma los flujos necesarios para cancelar al menos el cincuenta por ciento del próximo dividendo de capital e intereses que corresponda al pago de los valores. Esta cuenta podrá ser reemplazada durante la vigencia del presente contrato por una póliza de garantía, aval o cualquier otra caución equivalente.

Para la administración del Fideicomiso se procedió a aperturar la Cuenta corriente número 2100007416 en el Banco Pichincha a nombre del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador, cuenta en la cual se encontraban los recursos correspondientes a la cuenta de garantía.

A la fecha de corte del presente informe la Cuenta de Garantía mantiene un saldo de US\$0,11 toda vez que los recursos de la cuenta de garantía por el valor de USD.1.477.743,75 se

encuentran invertidos en un certificado de depósito de Banco Pichincha hasta el 21 de junio de 2019.

De conformidad con el Prospecto de Oferta Pública el valor que se debe mantener en la cuenta de garantía hasta diciembre de 2018 asciende a US\$ 1.537.987,50 y a partir del mes de enero de 2019 la garantía será de US\$ 1.477.743,75.

## **8.2 Obligaciones ante la Superintendencia de Compañías**

De manera mensual la Fiduciaria cumple con la presentación de la información requerida por la Superintendencia de Compañías.

Con fecha 13 de junio de 2018, el Fideicomiso procedió con el pago de USD.3.000,00 por concepto de Contribución por Mantenimiento Anual en la Superintendencia de Compañías.

A la fecha del presente informe, el fideicomiso ha cumplido con todas sus obligaciones.

## **8.3 Obligaciones del Fideicomiso ante el Servicio de Rentas Internas**

En cumplimiento a las normas tributarias vigentes, la Fiduciaria ha cumplido con todas las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas generadas por la administración fiduciaria, tales como, declaraciones de Retención en la Fuente, y del Impuesto al Valor Agregado.

A la fecha del presente informe, el fideicomiso ha cumplido con todas sus obligaciones.

## **8.4 Honorarios de Administración Fiduciaria**

A la fecha de presentación del presente informe, los honorarios por administración fiduciaria se encuentran debidamente cancelados.

## **8.5 Mantenimiento de Inscripción en la Bolsa de Valores de Guayaquil**

Con fecha 11 de mayo de 2018 el Fideicomiso de Titularización Decameron Ecuador procedió con el pago anual a favor de la Bolsa de Valores de Guayaquil, por USD 1.385,68, por concepto de mantenimiento de inscripción institucional.

## **8.6 Informe de Auditoría Externa**

El Art. 21.- Obligatoriedad de contratar auditoría externa de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores el 8 de marzo de 2007 establece que deberán contar con auditoría externa de una auditoría inscrita en el Registro del Mercado de Valores, los negocios fiduciarios que tienen la obligación de inscribirse en dicho registro.

Con fecha 29 de septiembre de 2017 se suscribió el contrato de servicios de auditoría para el año 2017 con la empresa auditora UHY Assurance & Services Auditores Independientes.

A continuación transcribimos la opinión que se refleja en el informe de auditoría presentado por UHY Assurance & Services Auditores Independientes:

*“ En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN DECAMERON ECUADOR, al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa*

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey  
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB  
+(593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador  
[www.fideval.com](http://www.fideval.com)



**FIDEVAL**  
FONDOS Y FIDEICOMISOS

*fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera; así como, los requerimientos y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera de la República del Ecuador.”*

Un ejemplar del informe de auditoría fue remitido al Originar con fecha 4 de julio de 2018

Mediante comunicación AFFV-KLB-1333 del 27 de agosto de 2018, la Fiduciaria informó al Originador que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, ha solicitado y analizado la propuesta de la firma Villavicencio y Asociados Cía. Ltda. para que realice los exámenes de auditoría externa del Fideicomiso por el año 2018, adicionalmente se informó que los servicios a ser prestados por la Firma Auditora ascienden a USD \$2.500,00 más IVA, los cuales serán facturados 50% en la primera visita y 50% a la entrega de los informes.

A la fecha la Firma Auditora se encuentra realizando el análisis a los estados financieros con corte a diciembre de 2018, cuyo informe será entregado en los próximos días.

## **9. ESTADOS FINANCIEROS**

Acompaña al presente informe, los Estados Financieros al 28 de febrero de 2019, cabe indicar que de conformidad a la Resolución No. 08.G.DSC.010. emitida por la Superintendencia de Compañías, las Administradoras de Fondos y Fideicomisos están obligadas a aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF'S desde el año 2009 con balances comparativo año 2008, en tal virtud los balances se encuentra presentados bajo esta consideración.

En caso de existir inconformidades en cuanto a los saldos y anexos presentados, agradeceríamos se informe por escrito a la Fiduciaria, caso contrario, daremos por aceptada su conformidad al respecto.

## **HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO**

- Mediante reunión de Comité de Vigilancia correspondiente al Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, se aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos en cumplimiento a las reformas introducidas a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores por Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera No. 13, publicada en Registro Oficial 413 de 10 de enero del 2015, en la cual se establece que las Calificadoras de Riesgos podrá prestar sus servicios a un mismo ente calificado durante períodos consecutivos de hasta tres años. Respecto a los contratos suscritos por plazos superiores al límite máximo de tres años, se podrá seguir prestando su servicio hasta el 31 de diciembre de 2015.

Con este antecedente, el Comité de Vigilancia correspondiente a la Titularización Decameron Ecuador, aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos y designó a Class International Rating como nueva calificadora para la Titularización en referencia.

- El 16 de abril de 2016, se registró un terremoto de magnitud de 7,8 grados en la escala de Richter, que tuvo como epicentro la provincia de Manabí y que afectó también a una buena parte de Esmeraldas ante lo cual Fideval solicitó al Originador informe sobre los afectaciones producidas al hotel en el caso de haberlas, considerando que las instalaciones del hotel se encuentran en Mompiche, cantón Muisne.

Con fecha 24 de junio de 2016, Hoteles Decameron Ecuador informó que el sismo afectó de manera menor en la construcción y las instalaciones, pero un evento de esa magnitud





tiene un significativo impacto en la ocupación del hotel, las ventas y adicionalmente dificultó la operación de la misma debido a la imposibilidad del acceso. Estos factores afectaron negativamente a la operación del hotel, consecuentemente se recibieron cancelaciones inmediatas de reservas, salidas anticipadas de pasajeros, solicitudes de devolución, etc. La ocupación de los hoteles descendió de un más de 85% a menos del 30%, según lo indica la administración de la compañía.

El Originador preparará un estudio para estimar las pérdidas esperadas, cuantificar el comportamiento de los ingresos, costos asociados y los efectos en el flujo de caja.

- Con fecha 29 de Julio de 2016, el Comité de Calificación No. 205-2016 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA.
- Con fecha 31 de enero de 2017, el Comité de Calificación No. 031-2017 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Comité de Calificación No. 256-2017 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA-.
- Con fecha 29 de marzo de 2018, el Comité de Calificación No. 083/2018 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AA.
- Con fecha 27 de septiembre de 2018, el Comité de Calificación No. 222/2018 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AA.

#### TEMAS PENDIENTES

- Entrega al Fideicomiso por parte del Originador de los comprobantes de pago de impuestos prediales de los bienes entregados en comodato.

#### ACEPTACIÓN

Esperamos que la presente rendición de cuentas haya cumplido con todas sus necesidades de información relativa al desarrollo del negocio fiduciario hasta el cierre del presente informe. En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, agradeceremos se nos notifique por escrito a fin de solventar las mismas a la brevedad posible. Si en el plazo de 5 días hábiles contados desde la recepción de este documento, la Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera tácita la conformidad con la labor desarrollada por la Fiduciaria y la rendición de cuentas presentada, por lo que expresamente la aceptan y renuncian a presentar, de presente y de futuro, reclamos en contra de Fideval S.A. y/o de sus funcionarios, por la gestión cumplida.



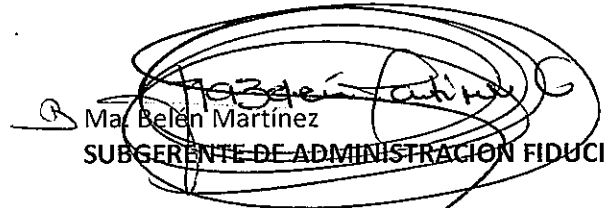
Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fideval S.A. ubicadas en la Av. Coruña N 28-14 y Manuel Iturrey.

Atentamente,  
**FIDEVAL S.A.**



Karla León B.

**ADMINISTRADOR FIDUCIARIO**



Mar. Belén Martínez

**SUBGERENTE DE ADMINISTRACION FIDUCIARIO**





FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR  
ESTADO DE SITUACION

Al 28 de Febrero de 2019

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

Reporte: BG\_R0031  
Usuario: GESTOR\_FDV\_USR  
Fecha: 15/03/2019  
Página: 1 de 2  
Nivel: 9

ACTIVOS

| Cuenta Contable                        | Nombre de Cuenta Contable                          | Saldo Moneda Reporte |
|--|--|----------------------|
| 1                                      | ACTIVO   | 18,406,337.03        |
| 101                                    | ACTIVO CORRIENTE                                   | 3,479,261.03         |
| 101.01                                 | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO              | 424,594.60           |
| 101.01.02                              | INSTITUCIONES FINANCIERAS PUBLICAS                 | 1,816.30             |
| 101.01.02.01                           | BANCO CENTRAL DEL ECUADOR                          | 1,816.30             |
| 101.01.02.01.01                        | Banco Central del Ecuador No. 1750061              | 1,816.30             |
| 101.01.03                              | INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS                 | 422,778.30           |
| 101.01.03.01                           | BANCO PICHINCHA                                    | 422,778.30           |
| 101.01.03.01.01                        | Banco Pichincha No.3510075404                      | 422,776.66           |
| 101.01.03.01.02                        | Banco Pichincha No 2100007416                      | 0.11                 |
| 101.01.03.01.03                        | Banco Pichincha No 2100007417                      | 1.53                 |
| 101.02                                 | ACTIVOS FINANCIEROS                                | 3,054,666.43         |
| 101.02.01                              | ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS  | 1,491,392.36         |
| 101.02.01.02                           | RENTA FIJA   | 1,491,392.36         |
| 101.02.01.02.08                        | CERTIFICADOS DE DEPÓSITO                           | 1,491,392.36         |
| 101.02.01.02.08.01                     | Capital Certificados Depósito                      | 1,477,743.75         |
| 101.02.01.02.08.02                     | Intereses Certificados Depósito                    | 13,648.61            |
| 101.02.05                              | DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS    | 1,563,274.07         |
| 101.02.05.02                           | DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES | 1,563,274.07         |
| 101.02.05.02.03                        | CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR                   | 1,563,274.07         |
| 101.02.05.02.03.02                     | CUENTA POR COBRAR DERECHOS DE COBRO                | 9,064.07             |
| 101.02.05.02.03.02.02                  | Cuentas por cobrar recaudaciones                   | 9,064.07             |
| 101.02.05.02.03.03                     | CUENTAS POR COBRAR VARIAS                          | 1,554,210.00         |
| 101.02.05.02.03.03.05                  | Cuenta por cobrar valores de titularización        | 1,554,210.00         |
| 102                                    | ACTIVOS NO CORRIENTES                              | 14,927,076.00        |
| 102.01                                 | PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                       | 14,927,076.00        |
| 102.01.01                              | TERRENOS   | 14,927,076.00        |
| 102.01.01.01                           | Terreno  | 14,927,076.00        |
| TOTAL DE ACTIVOS                       |  | 18,406,337.03        |
| TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS |  | 49,618.60            |
| TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS      |  | 18,455,955.63        |

PASIVOS

| Cuenta Contable  | Nombre de Cuenta Contable                | Saldo Moneda Reporte |
|------------------|--|----------------------|
| 2                | PASIVOS                                  | 2,877,253.92         |
| 201              | PASIVO CORRIENTE                         | 83.29                |
| 201.07           | OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES            | 83.29                |
| 201.07.01        | CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA         | 83.29                |
| 201.07.01.01     | RETENCIONES EN LA FUENTE                 | 83.29                |
| 201.07.01.01.02  | Retención 2%                             | 83.29                |
| 202              | PASIVO NO CORRIENTE                      | 2,877,170.63         |
| 202.05           | PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS | 2,877,170.63         |
| 202.05.03        | VALORES DE TITULARIZACIÓN                | 2,835,000.00         |
| 202.05.03.01     | VALORES DE TITULARIZACIÓN SERIE A        | 2,835,000.00         |
| 202.05.03.01.01  | Capital por pagar VT serie A             | 2,835,000.00         |
| 202.05.05        | INTERESES POR PAGAR                      | 42,170.63            |
| 202.05.05.01     | INTERESES VALORES DE TITULARIZACION      | 42,170.63            |
| 202.05.05.01.01  | Intereses por pagar VT serie A           | 42,170.63            |
| TOTAL DE PASIVOS |  | 2,877,253.92         |

PATRIMONIO

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable              | Saldo Moneda Reporte |
|-----------------|--|----------------------|
| 3               | PATRIMONIO                             | 15,567,197.88        |
| 301             | CAPITAL                                | 25,741,944.41        |
| 301.04          | PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS | 25,741,944.41        |
| 301.04.01       | APORTES PATRIMONIALES                  | 65,883,570.29        |
| 301.04.01.01    | APORTES EN EFECTIVO                    | 11,424,692.46        |

18 MAR 2019

15 MAR 2019



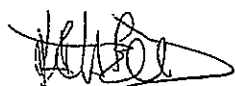
Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

**PATRIMONIO**

| Cuenta Contable                                       | Nombre de Cuenta Contable          | Saldo Moneda Reporte |
|---|------------------------------------|----------------------|
| 301.04.01.01.01                                       | Aporte Inicial Efectivo            | 10,000.00            |
| 301.04.01.01.02                                       | Aportes Efectivo Constituyente     | 1,528,979.96         |
| 301.04.01.01.05                                       | Patrimonio Intereses Provisionados | 9,885,712.50         |
| 301.04.01.02  | APORTES EN ESPECIES                | 54,458,877.83        |
| 301.04.01.02.02                                       | Aporte Derechos de Cobro           | 54,458,877.83        |
| 301.04.02   | RESTITUCIONES PATRIMONIALES        | -40,141,625.88       |
| 301.04.02.01  | RESTITUCIONES APORTES              | -40,141,625.88       |
| 301.04.02.01.01                                       | Restituciones Recaudadora          | -40,141,625.88       |
| 306   | RESULTADOS ACUMULADOS              | -10,174,746.53       |
| 306.02  | (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS            | -10,174,746.53       |
| 306.02.07   | Resultados año 2012                | -1,262,183.05        |
| 306.02.08   | Resultados año 2013                | -2,182,084.65        |
| 306.02.09   | Resultados año 2014                | -1,951,965.20        |
| 306.02.10   | Resultados año 2015                | -1,725,826.65        |
| 306.02.11   | Resultados año 2016                | -1,436,639.96        |
| 306.02.12   | Resultados año 2017                | -1,036,853.38        |
| 306.02.13   | Resultados año 2018                | -579,193.64          |
| <b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>                            |                                    | <b>15,567,197.88</b> |
| <b>TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS</b>       |                                    | <b>11,503.83</b>     |
| <b>TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS</b> |                                    | <b>18,455,955.63</b> |

**CUENTAS DE ORDEN**

| Cuenta Contable                  | Nombre de Cuenta Contable                     | Saldo Moneda Reporte |
|----------------------------------|---|----------------------|
| 900.01                           | DEUDORAS                                      | 2,835,000.00         |
| 900.01.01                        | VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS | 2,835,000.00         |
| 900.01.01.01                     | VALORES EN GARANTÍA                           | 2,835,000.00         |
| 900.01.01.01.01                  | Valores en garantía                           | 2,835,000.00         |
| 900.02                           | ACREEDORES POR CONTRA                         | -2,835,000.00        |
| 900.02.01                        | ACREEDORES POR CONTRA                         | -2,835,000.00        |
| 900.02.01.01                     | VALORES EN GARANTÍA                           | -2,835,000.00        |
| 900.02.01.01.01                  | Valores en garantía                           | -2,835,000.00        |
| <b>TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN</b> |   | <b>0.00</b>          |



GERENTE


 CONTADOR



**INGRESOS**

| Cuenta Contable          | Nombre de Cuenta Contable              | Saldo Moneda Reporte |
|--------------------------|--|----------------------|
| 4                        | CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS        | 11,503.83            |
| 401                      | INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS     | 11,503.83            |
| 401.10                   | INGRESOS FINANCIEROS                   | 11,503.83            |
| 401.10.02                | INTERESES FINANCIEROS                  | 11,503.83            |
| 401.10.02.01             | INTERESES POR INVERSIONES              | 11,503.83            |
| 401.10.02.01.01          | Intereses en Certificados de Depósitos | 11,503.83            |
| <b>TOTAL DE INGRESOS</b> |  | <b>11,503.83</b>     |

**GASTOS**

| Cuenta Contable        | Nombre de Cuenta Contable               | Saldo Moneda Reporte |
|------------------------|---|----------------------|
| 5                      | CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS           | 49,618.60            |
| 502                    | GASTOS                                  | 49,618.60            |
| 502.02                 | GASTOS ADMINISTRATIVOS                  | 9,456.10             |
| 502.02.29              | OTROS GASTOS                            | 9,456.10             |
| 502.02.29.01           | Honorarios de Administración Fiduciaria | 9,328.80             |
| 502.02.29.10           | Gastos bancarios                        | 127.30               |
| 502.03                 | GASTOS FINANCIEROS                      | 40,162.50            |
| 502.03.01              | INTERESES                               | 40,162.50            |
| 502.03.01.02           | INTERESES PROCESO DE TITULARIZACION     | 40,162.50            |
| 502.03.01.02.01        | Intereses Pagados Serie A               | 40,162.50            |
| <b>TOTAL DE GASTOS</b> |   | <b>49,618.60</b>     |

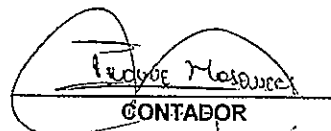
|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS</b> | <b>-38,114.77</b> |
|---------------------------------------|-------------------|

**OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

| Cuenta Contable                                  | Nombre de Cuenta Contable         | Saldo Moneda Reporte |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| 6  | ORI (OTROS RESULTADOS INTEGRALES) |                      |
| <b>TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>      |                                   | <b>0.00</b>          |
| <b>TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS (+)(-) ORI</b> |                                   | <b>-38,114.77</b>    |



GERENTE



CONTADOR


**FIDEVAL**  
 FONDOS Y FIDEICOMISOS  
 Ivonne Mosquera  
 REGISTRO No. 17-01979





**Balance de Comprobación**  
Desde el 01 de Febrero de 2019 hasta el 28 de Febrero de 2019

| Número de la Cuenta   | Cuenta Contable<br>Nombre de la Cuenta  | Sumas          |            | Saldo Actual   |
|-----------------------|---|----------------|------------|----------------|
|                       |   | Debe           | Haber      |                |
| 101-01-02-01-01       | Banco Central del Ecuador No. 1750061   | 1,816.30       | 0.00       | 1,816.30       |
| 101-01-03-01-01       | Banco Pichincha No.3510075404           | 302,501.81     | 125,000.00 | 422,776.66     |
| 101-01-03-01-02       | Banco Pichincha No 2100007416           | 0.11           | 0.00       | 0.11           |
| 101-01-03-01-03       | Banco Pichincha No 2100007417           | 1.53           | 0.00       | 1.53           |
| 101-02-01-02-08-01    | Capital Certificados Depósito           | 1,477,743.75   | 0.00       | 1,477,743.75   |
| 101-02-01-02-08-02    | Intereses Certificados Depósito         | 8,189.16       | 5,459.45   | 13,648.61      |
| 101-02-05-02-03-02-02 | Cuentas por cobrar recaudaciones        | 0.00           | 125,000.00 | 9,064.07       |
| 101-02-05-02-03-03-05 | Cuenta por cobrar valores de titulanzac | 1,554,210.00   | 0.00       | 1,554,210.00   |
| 102-01-01-01          | Terreno                                 | 14,927,076.00  | 0.00       | 14,927,076.00  |
|                       |   | 18,271,538.66  | 264,523.52 | 18,406,337.03  |
| 201-07-01-01-02       | Retención 2%                            | -83.29         | 83.29      | -83.29         |
| 201-13-12-01-01       | Proveedores por pagar                   | 0.00           | 4,581.11   | 4,581.11       |
| 202-05-03-01-01       | Capital por pagar VT serie A            | -2,835,000.00  | 0.00       | -2,835,000.00  |
| 202-05-05-01-01       | Intereses por pagar VT serie A          | -22,089.38     | 0.00       | -22,089.38     |
|                       |   | -2,857,172.67  | 4,664.40   | -2,877,253.92  |
| 301-04-01-01-01       | Aporte Inicial Efectivo                 | -10,000.00     | 0.00       | -10,000.00     |
| 301-04-01-01-02       | Aportes Efectivo Constituyente          | -1,528,979.96  | 0.00       | -1,528,979.96  |
| 301-04-01-01-05       | Palrimonio Intereses Provisionados      | -9,885,712.50  | 0.00       | -9,885,712.50  |
| 301-04-01-02-02       | Aporte Derechos de Cobro                | -54,324,813.76 | 0.00       | -54,456,877.83 |
| 301-04-02-01-01       | Resistuciones Recaudadora               | 40,141,625.88  | 0.00       | 40,141,625.88  |
| 306-02-07             | Resultados año 2012                     | 1,262,183.05   | 0.00       | 1,262,183.05   |
| 306-02-08             | Resultados año 2013                     | 2,182,084.65   | 0.00       | 2,182,084.65   |
| 306-02-09             | Resultados año 2014                     | 1,951,965.20   | 0.00       | 1,951,965.20   |
| 306-02-10             | Resultados año 2015                     | 1,725,826.65   | 0.00       | 1,725,826.65   |
| 306-02-11             | Resultados año 2016                     | 1,436,639.96   | 0.00       | 1,436,639.96   |
| 306-02-12             | Resultados año 2017                     | 1,036,853.38   | 0.00       | 1,036,853.38   |
| 306-02-13             | Resultados año 2018                     | 579,193.64     | 0.00       | 579,193.64     |
|                       |   | -15,433,133.81 | 0.00       | -15,567,197.88 |
| 401-10-02-01-01       | Intereses en Certificados de Depósitos  | -6,044.38      | 0.00       | -6,044.38      |
|                       |   | -6,044.38      | 0.00       | -11,593.83     |
| 502-02-29-01          | Honorarios de Administración Fiduciaria | 4,664.40       | 4,664.40   | 9,328.80       |
| 502-02-29-10          | Gastos bancarios                        | 66.55          | 60.75      | 127.30         |
| 502-03-01-02-01       | Intereses Pagados Serie A               | 20,081.25      | 20,081.25  | 40,162.50      |
|                       |   | 24,812.20      | 24,806.40  | 49,618.60      |
| 900-01-01-01-01       | Valores en garantía                     | 2,835,000.00   | 160,913.82 | 2,835,000.00   |
| 900-02-01-01-01       | Valores en garantía                     | -2,835,000.00  | 160,913.82 | -2,835,000.00  |
|                       |   | 0.00           | 321,827.64 | 0.00           |
|                       | <b>Totales de la Comprobación:</b>      | 0.00           | 615,821.96 | 0.00           |




**Balance de Comprobación**

Desde el 01 de Febrero de 2019 hasta el 28 de Febrero de 2019

| Cuenta Contable     |                     | Saldo Inicial | Sumas |       | Saldo Actual |
|---------------------|---------------------|---------------|-------|-------|--------------|
| Número de la Cuenta | Nombre de la Cuenta |               | Debe  | Haber |              |
|                     |                     |               |       |       |              |

\_\_\_\_\_  
GERENTE

 **FIDEVAL**  
 S.A.  
 Ivonne Mosquera  
 REGISTRO No. 1701378  
 CONTADOR




**EVOLUCION PATRIMONIAL  
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR**

Usuario: IMOSQUERA  
Fecha: 15/03/2019 17:28:00

Desde: 01/02/2019 Hasta: 28/02/2019

| Descripcion                                   | PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS | RESERVAS   | SUPERAVIT DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA | SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS INTANGIBLES | GANANCIAS ACUMULADAS | (-) PERDIDAS ACUMULADAS |
|---|--|------------|--|---|--|----------------------|-------------------------|
|   | Valor                                  | Valor      | Valor  | Valor   | Valor  | Valor                | Valor                   |
| SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR          | 25,607,880.34                          | 0.0        | 0.0  | 0.0   | 0.0  | 0.0                  | -10,174,746.53          |
| Aumento (disminución) de Capital Social       | 134,064.07                             |            |  |   |  |                      |                         |
| Incremento (decremento) Reserva por Valuación |  |            | 0.0  |   |  |                      |                         |
| Incremento (decremento) Reserva por Valuación |  |            |  | 0.0   |  |                      |                         |
| Incremento (decremento) Reserva por Valuación |  |            |  |   | 0.0  |                      |                         |
| Ganancia del período                          |  |            |  |   |  | 0.0                  | 0.0                     |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>25,741,944.41</b>                   | <b>0.0</b> | <b>0.0</b>   | <b>0.0</b>  | <b>0.0</b>                                       | <b>0.0</b>           | <b>-10,174,746.53</b>   |

GERENTE


**FIDEVAL**  
FINANCIERA S.A.  
**Ivonne Mosquera**  
REGISTRO NO. 17-01975  
**CONTADOR**



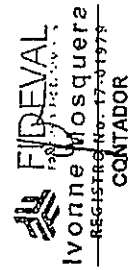
**EVOLUCION PATRIMONIAL**  
**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR**

Usuario: IMOSQUERA  
 Fecha: 15/03/2019 17:26:00

Desde: 01/02/2019 Hasta: 28/02/2019

| Descripcion                                   | GANANCIA NETA DEL PERIODO |            | TOTAL                |
|---|---------------------------|------------|----------------------|
|   | Valor                     | Valor      |                      |
| SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR          | 0.0                       | 0.0        | 15,433,133.81        |
| Aumento (disminución) de Capital Social       |                           |            | 134,064.07           |
| Incremento (decremento) Reserva por Valuación |                           |            | 0.0                  |
| Incremento (decremento) Reserva por Valuación |                           |            | 0.0                  |
| Incremento (decremento) Reserva por Valuación |                           |            | 0.0                  |
| Ganacia del periodo                           | 0.0                       | 0.0        | 0.0                  |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>0.0</b>                | <b>0.0</b> | <b>15,567,197.88</b> |

GERENTE







# FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

DESDE: 01/02/2019

HASTA: 28/02/2019

Moneda: DOLARES

Fecha: .....  
Usuario: IMOSQUERA

### Actividades de Operación

|   |                   |
|---|-------------------|
| Efectivo Utilizado Cuentas por cobrar                   | -9,064.07         |
| Efectivo Utilizado Proveedores                          | -4,725.15         |
| <b>Efectivo Neto Utilizado Actividades de Operación</b> | <b>-13,789.22</b> |

### Actividades de Inversión

|  |             |
|--|-------------|
| Efectivo Provisto Intereses Recibidos                | 5,459.45    |
| Efectivo Utilizado Fair value con cargo a resultados | -5,459.45   |
|  | <b>0.00</b> |

### Actividades de Financiamiento

|   |                   |
|---|-------------------|
| Efectivo Provisto Aportes Constituyentes                          | 134,064.07        |
| Valores de Titularización   | 0.00              |
| <b>Efectivo Neto Provisto Actividades de Financiamiento</b>       | <b>134,064.07</b> |
| <b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO EN EL PERIODO</b>                     | <b>120,274.85</b> |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO</b> | <b>304,319.75</b> |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>  | <b>424,594.60</b> |

 **FIDEVAL**  
FUNCIÓN FIDEICOMISOS  
Ivonne Mosquera  
REGISTRO N.º 17-01979





**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR  
CONCILIACION DE MOVIMIENTOS POR CUENTA BANCARIA**

Reporte: TESR\_032  
 Usuario: GESTOR\_FDV\_USR  
 Fecha: 06/03/2019  
 Página: 1 de 1

Desde: 01-FEB-2019 Hasta: 28-FEB-2019

Cuenta Bancaria  
 Tipo: Corriente  
 Número: 3510075404  
 Emisor: PICHINCHA  
 Moneda: DOLARES

| Fecha      | I/E | # I/E | F.Pago | # Comprob | Beneficiario  | Descripción  | Ingresos   | Egresos  | Saldo      |
|------------|-----|-------|--------|-----------|---|--|------------|----------|------------|
| 05/02/2019 | I   | 286   | EFE    | 11039680  | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | 43035683-HOTELES DECAMER-RT-179238215700   | 125,000.00 |          | 427,501.81 |
| 06/02/2019 | E   | 989   | ND     |           | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | 43077103-COSTO IVA CASH-S2-1.79E+12  |            | 6.43     | 427,495.38 |
| 06/02/2019 | E   | 994   | ND     |           | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | 43077103-BANCO PICHINCHA-S2-1.79E+12   |            | 53.57    | 427,441.81 |
| 14/02/2019 | E   | 987   | TF     |           | FIDEVAL ADMINISTRADORA DE FONDOS Y SERVICIO RENTAS INTERNAS SRI | COMISION POR ADMINISTRACION del Producto FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR<br>Correspondiente al mes de: febrero de 2019 |            | 4,581.11 | 422,860.70 |
| 18/02/2019 | E   | 988   | EFE    |           | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | PAGO RETENCIONES MENSUALES   |            | 83.29    | 422,777.41 |
| 18/02/2019 | E   | 990   | ND     |           | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | 43322257-COSTO IVA CASH-PT-179234514600  |            | 0.05     | 422,777.36 |
| 18/02/2019 | E   | 991   | ND     |           | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | 43322257-COSTO OPER CASH-PT-179234514600   |            | 0.40     | 422,776.96 |
| 19/02/2019 | E   | 992   | ND     |           | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | COSTO IVA CASH   |            | 0.03     | 422,776.93 |
| 19/02/2019 | E   | 993   | ND     |           | FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR       | COSTO OPER CASH  |            | 0.27     | 422,776.66 |

Saldo Inicial: 302,501.81  
 + Ingresos: 125,000.00  
 - Egresos: 4,725.15  
 = Saldo Final: 422,776.66

Conciliado: 422,776.66  
 No Conciliado: 0.00





Empresa: FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULACION DECAMERON ECUADOR

Miércoles, 6 de marzo de 2019 12:23 AM

### Movimientos de Cuenta

Cuenta: 3510075404 ; B. PICHINCHA ;  
CTE ; USD  
Tipo de transacción: TODAS  
Tipo de consulta: Movimientos por rango de  
fecha

Cuenta: 3510075404 ; B. PICHINCHA ; CTE ; USD Empresa: FIDEICOMISO MERCANTIL DE  
TITULARIZACION DECAMERON  
Período: Desde:01/02/2019 Hasta:28/02/2019  
Saldo contable: 422,776.66

### Solicitud de corte de estado de cuenta

| Fecha      | Concepto                                     | Tipo | Documento  | Oficina                           | Monto      | Saldo contable | Ver detalle                 |
|------------|--|------|------------|-----------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|
| 19/02/2019 | 43430715-SRI -NI0405515620                   | D    | 0006664482 | CENTRO SERVIC. OPERAT. SS.<br>QTO | 83.29      | 422,776.66     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 19/02/2019 | COSTO IVA CASH                               | D    | 0006664482 | CENTRO SERVIC. OPERAT. SS.<br>QTO | 0.03       | 422,859.95     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 19/02/2019 | COSTO OPER CASH                              | D    | 0006664482 | CENTRO SERVIC. OPERAT. SS.<br>QTO | 0.27       | 422,859.98     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 18/02/2019 | 43322257-COSTO IVA CASH-PT-<br>179234514600  | D    | 0000162306 | SERVICIOS CENTRALE(S)             | 0.05       | 422,860.25     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 18/02/2019 | 43322257-COSTO OPER CASH-PT-<br>179234514600 | D    | 0000162278 | SERVICIOS CENTRALE(S)             | 0.40       | 422,860.30     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 15/02/2019 | 43322257-FIDEICOMISO MER-PT-                 | D    | 0003557034 | SERVICIOS CENTRALE(S)             | 4,581.11   | 422,860.70     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 06/02/2019 | 43077103-COSTO IVA CASH-S2-1.79E+12          | D    | 0001640877 | SERVICIOS CENTRALE(S)             | 6.43       | 427,441.81     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 06/02/2019 | 43077103-BANCO PICHINCHA-S2-1.79E+12         | D    | 0001640581 | SERVICIOS CENTRALE(S)             | 53.57      | 427,448.24     | <a href="#">Ver detalle</a> |
| 05/02/2019 | 43035587-HOTELES DECAMER-RT-<br>179234514600 | C    | 0011039567 | SERVICIOS CENTRALE(S)             | 125,000.00 | 427,501.81     | <a href="#">Ver detalle</a> |

