

---

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN  
“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”**

---

---

**RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS  
DEL 1 DE ENERO DEL 2023 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

---

▼ **Quito - Matriz**  
(593 2) 294 7100  
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ **Quito - Fondos de Inversión**  
(593 2) 380 9940  
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 13

▼ **Guayaquil**  
(593 4) 372 2400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo2, Piso 4

▼ **Cuenca**  
(593 7) 415 1200  
Inés Salcedo y Federico Proaño  
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

---

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN**  
**“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”**  
**RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS**

---

**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO:** Del 1 de Enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023

**FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** 11 de Diciembre del 2009

**AGENTE DE MANEJO Y AGENTE PAGADOR:**

- ☐ Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

**ORIGINADOR:**

- ☐ PROMOTORES INMOBILIARIO PRONOBIS S.A

**BENEFICIARIOS:**

- ☐ Son los inversionistas en la Fase III, en las condiciones y términos establecidos en el FIDEICOMISO.

**RUC FIDEICOMISO:**

- ☐ 0992646411001

**CALIFICADORA DE RIESGOS**

- ☐ A partir del año 2022 al 2024 la Asamblea de Inversionistas designó a la compañía PACIFIC CREDIT RATING.

**AUDITORÍA EXTERNA**

- ☐ A partir del año 2021 al 2023 la Asamblea de Inversionistas designó a la compañía Moore Ecuador.

**OPERADOR HOTELERO**

- ☐ Operadora Internacional OPERINTER, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas estará vigente hasta el 30 de junio del 2033.

**FECHA DE INSCRIPCIÓN CPMV:**

- ☐ Mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-10-0001866 emitida el 22 Marzo del 2010.

**No. INSCRIPCIÓN CPMV:**

- ☐ Fideicomiso inscrito bajo el No. 2010-2-13-00623

---

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN  
FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO  
RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS**

---

**A. ANTECEDENTES:**

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Séptima del Cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez Ayala, con fecha 11 de diciembre del 2009, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**”, en adelante FIDEICOMISO.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Primera del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, con fecha 22 de Agosto del 2023, se reformó parcialmente el Fideicomiso Mercantil y el Reglamento de Gestión en el cual básicamente se hace referencia al cambio del VALOR nominal de la emisión, en tal sentido sería de \$5,000, valor que podrá ser modificado en caso de que se dé una restitución parcial del valor nominal, restitución que no podrá ser inferior de \$100, así también como el valor nominal será múltiplos de \$100. Para tal efecto se hizo un alcance al Prospecto de Oferta Pública solicitada por la Superintendencia de Compañías, Valores & Seguros.

**B. OBJETO DEL FIDEICOMISO:**

El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del presente FIDEICOMISO tiene por objeto:

a) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe: (a.1) Los PARQUEOS y el LOCAL, para que sean vendidos conforme consta estipulado el contrato de fideicomiso, y los FLUJOS PARQUEOS y FLUJOS LOCAL que se generen sean destinados, conjuntamente con el producto de colocación de los VALORES, al desarrollo y ejecución del PROYECTO y cumplimiento del objeto e instrucciones irrevocables del FIDEICOMISO; y, (a.2) El HOTEL, el cual será operado y administrado a través del OPERADOR y cuyos FLUJOS DE OPERACION, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del HOTEL, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES, salvo decisión en contrario del DIRECTORIO, y de acuerdo a lo estipulado en este instrumento; o,

b) Que de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos y al ORIGINADOR cualquier remanente que exista en el patrimonio autónomo una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO.

| <b>Resumen de la Estructura de la Titularización</b> |  |
|--|--|
| <b>Patrimonio Autónomo</b>                           | “Fideicomiso Hotel Ciudad del Río”   |
| <b>Originador</b>                                    | Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.   |
| <b>Operador Hotelero</b>                             | Operadora Internacional Hotelera S.A. OPERINTER  |
| <b>Agente de Manejo</b>                              | Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles   |
| <b>Agente Colocador</b>                              | Casa de Valores ADVFINSA S.A.  |
| <b>Estructurador Legal</b>                           | Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles   |
| <b>Estructurador Financiero</b>                      | Casa de Valores ADVFINSA S.A.  |
| <b>Instrumentos a calificar</b>                      | Valores VTP-HOTEL CIUDAD DEL RIO   |
| <b>Monto de emisión</b>                              | US\$ 24'000.000,00   |
| <b>Activos Titularizado</b>                          | Son “Valores de Titularización de Participación” en virtud de los cuales los Inversionistas adquieren un título en el Fideicomiso de Titularización, a prorrata de su inversión, con lo cual participarán de los resultados, sea utilidades o pérdidas que arroje esta Titularización durante la Fase III. Los valores están representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los Inversionistas. |
| <b>Beneficios para el Inversionista</b>              | Rentabilidad variable, que corresponde a lo que produzca el proyecto, una vez iniciada la operación del Hotel.   |
| <b>Fecha de Emisión</b>                              | La fecha en la que se realice la primera colocación (29 de marzo 2010)   |
| <b>Fecha de Vencimiento</b>                          | El Fideicomiso estará vigente hasta por el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años), el cual se contará desde la fecha de suscripción del contrato del Fideicomiso. Vencido dicho plazo o antes si se produce una o varias de las causales de terminación del Fideicomiso, la Fiduciarias iniciará el proceso de liquidación.   |
| <b>Plazo de Vigencia</b>                             | De acuerdo al artículo 110 de la Ley del Mercado de Valores, el fideicomiso mercantil tiene un plazo de vigencia o, podrá subsistir hasta el cumplimiento de la finalidad prevista o de una condición. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años.   |
| <b>Tipo de Oferta</b>                                | Pública  |
| <b>Mecanismo de Garantía</b>                         | Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un Proyecto Inmobiliario, los MECANISMOS DE GARANTIA son: La Fianza y La Compensación, los mismos que corresponden a la Fase II.  |
| <b>Destino de los recursos</b>                       | Financiamiento de la construcción del Proyecto HOTEL CIUDAD DEL RIO, la cual se ejecutó en la Fase II.   |

### C. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS:

En la cláusula séptima numeral tres del contrato del Fideicomiso se detallan las siguientes instrucciones fiduciarias relativas a la FASE DE OPERACIÓN (FASE III), respecto a las cuales se realizaron las actividades y acciones detalladas a continuación:

| INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS<br>FASE III   | DETALLE DE LAS ACTIVIDADES<br>REALIZADAS  |
|---|---|
| <p>7.3.1) Una vez que se hayan desarrollado y concluido el periodo de preoperación del HOTEL referido en el numeral 7.2.17.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, disponer que el OPERADOR HOTELERO inicie las actividades de operación y administración del HOTEL dirigida al público en general.</p> <p>En la operación y administración del HOTEL, el OPERADOR deberá: (i) Someterse a los parámetros generales establecidos por el DIRECTORIO; (ii) Aplicar el Presupuesto de Operación y el Plan Estratégico del HOTEL, aprobados anualmente por el DIRECTORIO; y, (iii) Aplicar y mejorar, en lo posible, el Modelo Financiero que forma parte del INFORME DEL ESTRUCTURADOR FINANCIERO de esta TITULARIZACION. Se deja expresa constancia, que dentro de la administración y operación normal del HOTEL, y siempre y cuando el DIRECTORIO lo autorice, se podrán suscribir contratos de comodato, concesión o arrendamiento sobre determinadas áreas del HOTEL con las personas designadas por el OPERADOR HOTELERO y bajo los términos y condiciones establecidos por el DIRECTORIO</p> | <p>En Mayo 2013, el Hotel inició la fase de pre – operación, la misma que duró 2 meses; así pues habiendo concluido todas las actividades previas para iniciar la operación y administración del Hotel, el 1 de Julio 2013 el FIDEICOMISO inició la operación hotelera a través de la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter.</p> <p>El Fideicomiso firmó contrato con Operadora Internacional OPERINTER con fecha 4 de Octubre del 2010, y cuyo plazo de duración es de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de la Operación del Hotel, esto es hasta Julio del 2023, así pues se han firmado también las siguientes reformas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Primera reforma con fecha 16 de Octubre del 2019, en la cual se modifica para que el Fideicomiso contrate directamente las pólizas y no a través del Operador.</li> <li>2) Segunda reforma con fecha 28 de Abril del 2020, en la cual se reforma el fee del Operador.</li> <li>3) Tercera reforma con fecha 29 de Julio del 2022, en donde se modifican las cláusulas de definiciones, plazo y honorarios, que de conformidad con lo aprobado en Asamblea Extraordinaria de fecha 30 de Mayo del 2022 <b><u>el plazo del contrato de Operador Hotelero y Uso de Marca se extiende hasta el 30 de junio del 2033.</u></b></li> </ol> <p>Adicionalmente, el Fideicomiso otorgó Poder al Operador con fecha 5 de abril 2013 con vigencia de 10 años, documento que fue renovado con fecha 3 de Abril del 2023 fijando como fecha de vencimiento el 30 de junio del 2033 para ir en línea con el contrato de Operación Hotelera. Asimismo, el Operador</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>otorgó Poder a la Ing. Mariela Zárate, actual Gerente del Hotel, con fecha 31 de Enero del 2022 con vigencia de 5 años, como evento subsecuente con fecha 4 de enero del 2024 fue revocado el Poder de la Ing. Zárate y otorgado en esa misma fecha nuevo Poder a la Ing. Ma. Dolores Vela nueva Gerente del Hotel desde Enero 2024, por un plazo de 5 años.</p>   |
| <p>7.3.2) Una vez transcurridos seis (6) meses desde la fecha de suscripción de las respectivas Actas de Entrega – Recepción Provisionales del HOTEL referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, recibirá del FISCALIZADOR, un informe definitivo que contenga su opinión sobre el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en las Actas de Entrega – Recepción Provisionales del HOTEL referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO.</p> <p>Si el informe definitivo del FISCALIZADOR es favorable respecto el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en las Actas de Entrega – Recepción Provisionales del HOTEL referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima de este contrato, el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA, suscribirá: (i) un Acta de Entrega – Recepción Definitiva de la construcción del PROYECTO con los CONSTRUCTORES, y (ii) un Acta de Entrega – Recepción Definitiva del equipamiento del PROYECTO con el GERENTE DE PROYECTO.</p> <p>Si el informe del FISCALIZADOR no fuera favorable, la FIDUCIARIA solicitará a los CONSTRUCTORES y/o al GERENTE DE PROYECTO, según corresponda, para que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el FISCALIZADOR.</p> | <p>Con fecha 30 de Abril del 2013 se suscribió entre el Fideicomiso, Gerencia de Proyecto y el Fiscalizador la Liquidación Económica del Proyecto, así también en dicha fecha se suscribió el acta de entrega recepción provisional del edificio.</p> <p>Por otro lado, con fecha 3 de Julio del 2013 la constructora INMOMARIUXI informó que las instalaciones del Edificio “Hotel Wyndham” fueron concluidas en su totalidad.</p> <p>Habiendo recibido a entera satisfacción el HOTEL, el Operador Hotelero inició su etapa de operación bajo el nombre de HOTEL WYNDHAM desde el 1 de Julio del 2013, fecha en la cual arranca oficialmente la FASE 3 del FIDEICOMISO.</p> |
| <p>7.3.3) Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el HOTEL y sus equipos,</p>   | <p>Al 31 de Diciembre del 2023 se registran pólizas de seguros (rubros generales) con la compañía Hispana</p>   |



|  |  |
|--|--|
| <p>con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. La compañía aseguradora y la prima de la póliza deberán ser aprobados por el DIRECTORIO.</p>  | <p>de Seguros por \$38,190.00, siendo que fue aprobada su contratación en el Directorio de Enero 2023, cuya vigencia va desde Febrero 2023 al 1 de Febrero 2024.</p> <p>Así también en Directorio de Febrero 2023 se aprobó la contratación de la Póliza de Responsabilidad Civil con la compañía CHUBB SEGUROS tomado nota que para el Hotel Wyndham representa un costo anual de \$5,979 antes de impuestos.</p> |
| <p>7.3.4) Recibir, en propiedad del FIDEICOMISO, todos los FLUJOS DE OPERACION que se generen por la operación y administración del HOTEL, los cuales deberán ser íntegramente recaudados por el OPERADOR y entregados al FIDEICOMISO, en la cuenta informada por la FIDUCIARIA, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de recaudo. En tal sentido, se aclara que, en lo relativo a los FLUJOS DE OPERACION, el OPERADOR cumplirá las funciones de recaudadores de tales FLUJOS DE OPERACION, sin que ingresen dichos FLUJOS DE OPERACION a los Estados Financieros, ni a los Estados de Resultados del OPERADOR. Por el contrario, el OPERADOR asumirá sus propios costos, gastos e impuestos, en los cuales deba incurrir, a efectos de prestar cabal y oportunamente sus servicios al FIDEICOMISO conforme el CONTRATO DE OPERACIÓN correspondiente.</p> | <p>Desde la apertura del Hotel en Julio del 2013, el Operador contratado por el FIDEICOMISO administra los FLUJOS DE OPERACIÓN, valores que son registrados en cuentas bancarias a nombre exclusivamente del FIDEICOMISO, cumplimiento con esta instrucción y en línea con el contrato de Operador que se mantiene suscrito.</p>   |
| <p>7.3.5) Con cargo a los FLUJOS DE OPERACION del FIDEICOMISO, cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que se requieran para la operación del HOTEL o que se produzcan por la misma, así como para la administración del FIDEICOMISO.</p> <p>Expresamente quedan excluidos de lo señalado en el párrafo anterior, aquellos costos, gastos, pasivos e impuestos en los que deban incurrir el OPERADOR, en su propio</p>   | <p>El Fideicomiso registra todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos; lo cual se puede apreciar en los Estados Financieros, en las diferentes cuentas contables, <b>Anexo #1</b> del presente informe.</p> <p>Asimismo, se mantienen valores invertidos en las entidades financieras como también se puede constatar en el Estado Financiero.</p>                                 |

|   |   |
|---|---|
| <p>giro ordinario, a efectos de prestar sus servicios al FIDEICOMISO, conforme lo señalado en el último párrafo del numeral 7.3.4) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO.</p> <p>Mientras las sumas recibidas por el FIDEICOMISO no deban destinarse para sus respectivos fines según los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMISO deberá mantener tales recursos depositados o invertidos a nombre del FIDEICOMISO en instrumentos de renta fija de instituciones financieras establecidas o domiciliadas en el Ecuador que cuenten con calificación de riesgo de al menos “AA”, o en el extranjero que cuenten con una calificación de riesgo de al menos “A-”, y que, durante la FASE III, sean designadas por el DIRECTORIO.</p> |   |
| <p>7.3.6) Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte del OPERADOR sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del HOTEL.</p>   | <p>Mensualmente el Operador del Hotel entrega el informe de los resultados del mes inmediatamente anterior para su análisis y revisión, informes que son analizados en el Directorio que se lleva a cabo de manera mensual.</p>   |
| <p>7.3.7) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte el DIRECTORIO, en cuanto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del HOTEL, así como al destino de los remanentes anuales del FIDEICOMISO, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p> <p>El monto de los resultados y remanentes anuales serán aprobados por el DIRECTORIO y se obtendrán de restar los FLUJOS DE OPERACIÓN anuales menos todos los costos, gastos, pasivos, egresos y depreciaciones anuales generados por la administración y operación del HOTEL, así como las provisiones que sean consideradas</p>   | <p>Desde que el Fideicomiso inició su operación en Julio 2013, el Directorio resuelve sobre la distribución de los resultados anuales de ser estos positivos, lo cual es puesto en conocimiento en cada Asamblea Ordinaria de Inversionistas.</p> <p>Así pues, con fecha 28 de Abril del 2023 en Asamblea Ordinaria de Inversionistas se informó sobre la distribución de utilidades aprobadas por el Directorio con corte al año 2022, esto es que la utilidad del ejercicio se registró en US\$ USD 1,740,528, que representa un valor de US\$362.61 por cada VTP, es decir un rendimiento anual del 7.25% a favor del inversionista.</p> <p>Por otro lado, 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</p> |



como necesarias por el DIRECTORIO para la adecuada operación del HOTEL.

Salvo decisión en sentido contrario del DIRECTORIO, los resultados anuales y/o remanentes serán distribuidos, año a año, entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES.

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, esto 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. Los cambios antes mencionados en el ámbito tributario han incidido y deben ser considerados con relación a lo descrito en el Prospecto de Oferta Pública.

7.3.8) En caso de que el DIRECTORIO haya resuelto la distribución de resultados anuales y/o remanentes entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES, la FIDUCIARIA actuará como Agente Pagador de la presente TITULARIZACION, incluyendo la posibilidad de subcontratar con un tercero la prestación de este servicio. En cualquier caso, los costos y gastos a ser incurridos en la gestión de pago serán cancelados con cargo al FIDEICOMISO. Se aclara que los honorarios por la función de Agente Pagador ya se encuentran incluidos dentro de los honorarios de administración de la FIDUCIARIA. La actuación de la FIDUCIARIA como Agente Pagador no implica ni constituye garantía alguna de parte de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO

La distribución de los resultados es resuelta por el Directorio, puesta en conocimiento en cada Asamblea Ordinaria de Inversionistas que se celebra anualmente y el Agente Pagador ha sido la fiduciaria a través del Operador Hotelero, quien maneja las cuentas del Fideicomiso a través de la cual se realizan los pagos.

|  |  |
|--|--|
| <p>sobre la generación de FLUJOS DE OPERACION. En tal sentido, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no garantizan ni aseguran retorno ni rendimiento alguno a favor de los INVERSIONISTAS ni al ORIGINADOR. La función de Agente Pagador podrá ser cumplida por la FIDUCIARIA a través del OPERADOR, particular que deberá constar previsto en el CONTRATO DE OPERACIÓN.</p> |  |
| <p>7.3.9) Ejecutar las decisiones que adopte la ASAMBLEA, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula decimotercera del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p>   | <p>El Fideicomiso a través de su Operador, Fiduciaria y Directorio ha cumplido con las instrucciones impartidas por la Asamblea de Inversionistas.</p> <p>A continuación de este punto sírvanse encontrar un acápite de las Resoluciones de la Asamblea celebrada en el año 2023.</p>  |
| <p>7.3.10) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte el DIRECTORIO, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimocuarta del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p>  | <p>El Fideicomiso a través de su Operador y la Fiduciaria ha cumplido con las decisiones adoptadas por el Directorio en línea con las facultades que tiene este órgano regulador y que se explican en la cláusula 14 del contrato.</p>   |
| <p>7.3.11) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el OPERADOR, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo del OPERADOR correspondiente, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>  | <p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumida por el Operador Hotelero.</p>   |
| <p>7.3.12) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la CALIFICADORA DE RIESGOS, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>  | <p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Calificadora de Riesgos.</p> <p>El Fideicomiso y la compañía PCR PACIFIC CREDIT RATING suscribieron el contrato de calificación de riesgos con fecha 1 de enero del 2022, cuya designación fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Inversionistas del 28 de Abril del 2021.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>El Informe de calificación semestral del Fideicomiso emitido vigente con corte de información al 31 de Diciembre del 2023 presenta una calificación AAA - a la titularización.</p>   |
| <p>7.3.13) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la AUDITORA EXTERNA, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>  | <p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Auditores Externos.</p> <p>El Fideicomiso y la compañía Moore &amp; Asociados Cía. Ltda., suscribieron el contrato de auditoría externa con fecha 31 de agosto del 2023, para el ejercicio económico 2023, cuya designación fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Inversionistas del 28 de Abril del 2021.</p> <p>El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2022 fue conocido y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada el 28 de Abril del 2023.</p> |
| <p>7.3.14) Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías y de las Bolsas de Valores, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTION.</p>   | <p>La información anual es publicada en la página de Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles: <a href="http://www.fiducia.com.ec">www.fiducia.com.ec</a>, de conformidad con lo que indica el Reglamento de Gestión, asimismo se informan los hechos relevantes a los entes de control.</p>   |
| <p>7.3.15) Consignar ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se podrá hacer luego de transcurridos seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha en que haya nacido para el FIDEICOMISO la última obligación de reconocer derechos a favor de los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR.</p>           | <p>Los valores correspondientes a las utilidades distribuidas a los inversionistas se encuentran disponibles en el Hotel para el retiro de los mismos.</p>  |
| <p>7.3.16) Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley para la duración del FIDEICOMISO, o producida una o más de las causales de terminación estipuladas en la cláusula décimo novena del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA: (i) Dará a los activos, pasivos y patrimonio del FIDEICOMISO, el destino resuelto por la ASAMBLEA, a cuyo efecto la resolución deberá ser adoptada</p> | <p>El Fideicomiso constituido en el año 2009 no alcanza el plazo máximo permitido por la Ley para su duración, habiendo transcurrido hasta el momento 15 años desde su constitución.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>según lo estipulado en la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO; y, (ii) Liquidará el FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la cláusula vigésima del FIDEICOMISO.</p>  |   |
| <p>7.4) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto de la presente TITULARIZACION. Se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO, podrá contratar créditos que permitan cubrir deficiencias temporales de liquidez que pudieren presentarse, previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO durante la FASE II y del DIRECTORIO durante la FASE III y bajo los términos y condiciones fijados por dichos organismos. Durante la FASE I, no se podrá contratar crédito alguno. Adicionalmente y únicamente durante la FASE III y previa aprobación de la ASAMBLEA, el FIDEICOMISO podrá gravar o enajenar los bienes inmuebles del FIDEICOMISO.</p> | <p>El Fideicomiso ha suscrito todos los contratos y actos requeridos para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</p> <p>Asimismo, se informa que a la presente fecha el inmueble del Fideicomiso está libre de gravamen.</p> |

**Acápites:** Resoluciones de las Asambleas de Inversionistas celebradas durante el año 2022, las mismas que como HECHOS RELEVANTES se ponen en conocimiento de la Intendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Guayaquil y Bolsa de Valores de Quito (**en negrilla las resoluciones**):

**Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada el 28 de abril del 2023.**

1. Conocer y resolver sobre el Informe del DIRECTORIO, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
2. Conocer y resolver sobre el Informe del COMITÉ DE VIGILANCIA, correspondiente al período 2022 **APROBADO.**
3. Conocer y resolver sobre el Informe de la AUDITORA EXTERNA, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
4. Conocer y resolver sobre el Informe de la CALIFICADORA DE RIESGOS vigente. **APROBADO.**

5. Conocer y resolver sobre la Rendición anual de cuentas de la FIDUCIARIA correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
6. Conocer sobre el proceso de Desmaterialización de los títulos VTP HOTEL CIUDAD DEL RIO. **INFORMATIVO.**
7. Conocer y resolver sobre la reforma al contrato de fideicomiso y consiguiente reforma al reglamento de gestión. **APROBADO.**
8. Conocer y resolver sobre el Informe del OPERADOR HOTELERO, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
9. Conocer y resolver sobre los Estados Financieros y Resultados del FIDEICOMISO, correspondiente al período 2022. **APROBADO.**
10. Conocer y resolver sobre la Distribución de resultados obtenidos en el período 2022 que hubiere sido aprobada por el DIRECTORIO. **APROBADO.**

#### **D. ESTADO ACTUAL Y SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO:**

##### **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

El Fideicomiso registra en sus Estados Financieros un patrimonio al corte del 31 de Diciembre 2023, de \$23,303,043.

##### **PASIVO CON INVERSIONISTAS**

Los valores por entregar a los Inversionistas del Fideicomiso, producto de utilidades distribuidas en años anteriores, pero no cobradas suman un total de 628,914 (sobregiro bancario).

#### **E. ESTADOS FINANCIEROS:**

Se adjuntan los estados financieros del fideicomiso con corte al 31 de diciembre del 2023 en el **ANEXO #1.**

#### **F. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA:**

De acuerdo con la norma legal vigente este fideicomiso SI requiere contar con Auditoría Externa.

Para el análisis de los estados financieros cortados a diciembre del año inmediato anterior, la firma auditora aprobada por la Asamblea de Inversionistas y a su vez contratada por el FIDEICOMISO es Moore & Asociados Cía. Ltda., cuyo contrato fue suscrito el 31 de Agosto de 2023.

El informe de auditoría externa por el ejercicio económico 2022 emitido por la referida firma fue presentado a la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del FIDEICOMISO con fecha 28 de Abril de 2022.



**NOTA IMPORTANTE:**

Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ubicadas en el Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, Oficinas 403- 404. En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición 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 con atención a la Ing. Marta Benavides Córdova o a la dirección de correo electrónico [mbenavides@fiducia.com.ec](mailto:mbenavides@fiducia.com.ec). En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 10 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada. Nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec) (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico [fiducia@fiducia.com.ec](mailto:fiducia@fiducia.com.ec). De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES  
FIDUCIARIA DEL “FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN HOTEL CIUDAD DEL RIO”**

|  |  |
|--|--|
| <b>Ab. Karina Rodriguez Santana</b><br><b>APODERADA ESPECIAL</b> | <b>Ing. Marta Benavides Córdova</b><br><b>ADMINISTRADOR FIDUCIARIO</b> |
|--|--|

## **ANEXO #1**

# **ESTADOS FINANCIEROS**

▼ **Quito - Matriz**  
(593 2) 294 7100  
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ **[www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)**

▼ **Quito - Fondos de Inversión**  
(593 2) 380 9940  
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 13

▼ **Guayaquil**  
(593 4) 372 2400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo2, Piso 4

▼ **Cuenca**  
(593 7) 415 1200  
Inés Salcedo y Federico Proaño  
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2023**

| Cuenta   | Descripcion                   | Niveles        | VALOR USD            |
|----------|-------------------------------|----------------|----------------------|
| <b>1</b> | <b>ACTIVO</b>                 | <b>NIVEL 1</b> | <b>25,643,523.64</b> |
| 11       | DISPONIBLE                    | NIVEL 2        | 111,757.15           |
| 1105     | CAJA                          | NIVEL 3        | 7,224.11             |
| 110505   | CAJA GENERAL                  | NIVEL 5        | 3,724.11             |
| 110510   | CAJAS MENORES                 | NIVEL 5        | 3,500.00             |
| 1110     | BANCOS                        | NIVEL 3        | 25,077.58            |
| 111010   | BANCOS MONEDA NACIONAL        | NIVEL 5        | 25,077.58            |
| 1115     | REMESAS EN TRANSITO           | NIVEL 3        | 78,055.46            |
| 111505   | TARJETAS DE CREDITO           | NIVEL 5        | 78,055.46            |
| 1125     | FONDO ROTATORIO               | NIVEL 3        | 1,400.00             |
| 112505   | CAJAS ROTATIVAS               | NIVEL 5        | 1,400.00             |
| 12       | INVERSIONES                   | NIVEL 2        | 5,116,535.39         |
| 1225     | CERTIFICADOS                  | NIVEL 3        | 5,116,535.39         |
| 122505   | CERTIFICADOS DEPOSITO A PLAZO | NIVEL 5        | 5,049,066.67         |
| 122510   | INTERESES CDP                 | NIVEL 5        | 67,468.72            |
| 13       | DEUDORES                      | NIVEL 2        | 519,550.96           |
| 1305     | CLIENTES                      | NIVEL 3        | 304,246.96           |
| 130505   | CLIENTES NACIONALES           | NIVEL 5        | 304,246.96           |
| 13050501 | CUENTA HUESPED                | NIVEL 7        | 15,210.78            |
| 13050502 | TRASPASOS PARTICULARES        | NIVEL 7        | 289,036.18           |
| 13050503 | TARJETAS DE CREDITO           | NIVEL 7        |                      |
| 1330     | ANTICIPOS Y AVANCES           | NIVEL 3        | 96,965.99            |
| 133005   | A PROVEEDORES                 | NIVEL 5        | 96,965.99            |
| 1345     | INTERESES POR COBRAR          | NIVEL 3        |                      |
| 134510   | INTERESES                     | NIVEL 5        |                      |
| 1335     | ANTICIPOS FASE II             | NIVEL 3        |                      |
| 1350     | IMPUESTOS DIFERIDOS           | NIVEL 3        | 64,596.50            |
| 135005   | IMPUESTO AL ARENTA DIFERIDO   | NIVEL 5        | 64,596.50            |
| 1355     | ANTICIPO DE IMPUESTOS         | NIVEL 3        | 36,991.12            |
| 135515   | RETENCIONES EN LA FUENTE      | NIVEL 5        | 15,658.61            |
| 135517   | IVA RETENIDO                  | NIVEL 5        | -                    |
| 135520   | CREDITO TRIBUTARIO            | NIVEL 5        | 21,332.51            |
| 1360     | RECLAMACIONES                 | NIVEL 3        | -                    |
| 1380     | DEUDORES VARIOS               | NIVEL 3        | 18,443.31            |
| 138020   | CUENTA POR COBRAR TERCERO     | NIVEL 5        | 4,670.27             |
| 13802001 | CUENTA POR COBRAR EMPLEAD     | NIVEL 7        | 4,670.27             |
| 138095   | OTROS                         | NIVEL 5        | 13,773.04            |
| 13809501 | OTROS                         | NIVEL 7        | 13,773.04            |
| 1399     | PROVISIONES                   | NIVEL 5        | (1,692.92)           |
| 139905   | PROVISION POR DETERIORO       | NIVEL 7        | (1,692.92)           |
| 14       | INVENTARIOS                   | NIVEL 2        | 80,122.71            |
| 1405     | MATERIAS PRIMAS               | NIVEL 3        | 79,953.16            |
| 1455     | ALMACEN DE MATERIALES REP     | NIVEL 3        | 169.55               |
| 15       | PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO    | NIVEL 2        | 19,759,639.27        |
| 1504     | TERRENOS                      | NIVEL 3        | 3,732,534.59         |
| 150405   | URBANOS                       | NIVEL 5        | 1,977,254.09         |
| 150410   | PARQUEOS                      | NIVEL 5        | 1,755,280.50         |
| 1516     | CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO     | NIVEL 3        | 17,002,963.14        |
| 151605   | EDIFICIOS                     | NIVEL 5        | 17,002,963.14        |

|   |                |                       |
|---|----------------|-----------------------|
| 1520 MAQUINARIA Y EQUIPO                    | NIVEL 3        | 966,117.88            |
| 152005 MAQUINARIA                           | NIVEL 5        | 966,117.88            |
| 1524 EQUIPO DE OFICINA                      | NIVEL 3        | 1,084,641.54          |
| 152405 MUEBLES Y ENSERES                    | NIVEL 5        | 1,084,641.54          |
| 1528 EQUIPO DE COMPUTACION Y C              | NIVEL 3        | 571,502.87            |
| 152810 EQUIPO DE TELECOMUNICACION           | NIVEL 5        | 325,313.66            |
| 152830 EQUIPOS DE COMPUTACION               | NIVEL 5        | 246,189.21            |
| 1536 EQUIPOS DE HOTELES Y REST              | NIVEL 3        | 928,425.20            |
| 153605 DE HABITACIONES( EQ-HOTEL            | NIVEL 5        | 33,113.39             |
| 153695 OTROS (RECREACION)                   | NIVEL 5        | 61,409.76             |
| 153699 EQUIPOS HOTELEROS FASE II            | NIVEL 5        | 833,902.05            |
| 1540 EQUIPOS DE TRANSPORTE                  | NIVEL 3        | 121,896.48            |
| 1540 VEHICULO                               | NIVEL 5        | 121,896.48            |
| 1592 DEPRECIACION ACUMULADA                 | NIVEL 3        | (4,648,442.43)        |
| 159205 CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC            | NIVEL 5        | (1,725,360.03)        |
| 159210 MAQUINARIA Y EQUIPO                  | NIVEL 5        | (533,813.49)          |
| 159215 EQUIPO DE OFICINA                    | NIVEL 5        | (833,087.11)          |
| 159220 EQUIPO DE COMPUTACION Y C            | NIVEL 5        | (438,928.56)          |
| 159230 EQUIPO DE HOTELES Y RESTA            | NIVEL 5        | (774,599.69)          |
| 159235 FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE         | NIVEL 5        | (47,933.39)           |
| 159245 OTROS                                | NIVEL 5        | (294,720.16)          |
| <b>16 INTANGIBLES</b>                       | <b>NIVEL 2</b> | <b>31,428.02</b>      |
| 1625 DERECHOS Y GARANTIAS                   | NIVEL 3        | 5,732.26              |
| 162505 GARANTIAS                            | NIVEL 5        | 5,732.26              |
| 1635 LICENCIAS                              | NIVEL 3        | 50,976.54             |
| 163501 LICENCIAS                            | NIVEL 5        | 49,280.68             |
| 1698 DEPRECIACION Y/O AMORTIZACION SOFTWARE | NIVEL 3        | (25,280.78)           |
| 169805 AMORTIZACION SOFTWARE                | NIVEL 5        | (25,280.78)           |
| <b>17 DIFERIDOS</b>                         | <b>NIVEL 2</b> | <b>2,890.14</b>       |
| 1705 GASTOS PAGADOS POR ANTICI              | NIVEL 3        | 2,890.14              |
| 1710 CARGOS DIFERIDOS                       | NIVEL 5        | -                     |
| <b>18 OTROS ACTIVOS</b>                     | <b>NIVEL 2</b> | <b>21,600.00</b>      |
| 1805 OTROS ACTIVOS                          | NIVEL 4        | 21,600.00             |
| 180510 OBRAS DE ARTE                        | NIVEL 5        | 21,600.00             |
| 180599 ACTIVOS POR INCURRIR FASE II         | NIVEL 5        |                       |
| <b>2 PASIVOS</b>                            | <b>NIVEL 1</b> | <b>(2,340,481.21)</b> |
| <b>21 OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>          | <b>NIVEL 2</b> | <b>(628,913.83)</b>   |
| 2105 BANCOS NACIONALES                      | NIVEL 3        | (628,913.83)          |
| 210505 SOBREGIRO                            | NIVEL 5        | (628,913.83)          |
| <b>22 PROVEEDORES</b>                       | <b>NIVEL 2</b> | <b>(123,833.34)</b>   |
| 2205 NACIONALES                             | NIVEL 3        | (123,833.34)          |
| 220501 MERCANCIAS                           | NIVEL 5        | (123,833.34)          |
| <b>23 CUENTAS POR PAGAR</b>                 | <b>NIVEL 2</b> | <b>(341,885.72)</b>   |
| 2335 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR              | NIVEL 3        | (304,469.22)          |
| 233530 SERVICIOS TECNICOS                   | NIVEL 5        | -                     |
| 233595 OTROS                                | NIVEL 5        | (304,469.22)          |
| 2345 CUENTAS POR PGAR FASE II               | NIVEL 3        |                       |
| 234510 PROVEEDORES FASE II                  | NIVEL 5        |                       |
| 2355 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO        | NIVEL 3        |                       |
| 235505 PROMESA DE PAGOP PARQUEOS            | NIVEL 5        |                       |
| 2360 DIVIDENDOS/PARTICP X PAGAR             | NIVEL 3        |                       |
| 236005 DIVIDENDOS                           | NIVEL 5        |                       |

|           |                                     |                |                        |
|-----------|-------------------------------------|----------------|------------------------|
| 2370      | APORTES DE NOMINA                   | NIVEL 3        | (34,526.21)            |
| 237095    | IMPTO RENTA X PAGAR NOMIN           | NIVEL 5        | (34,526.21)            |
| 2380      | ACREEDORES VARIOS                   | NIVEL 3        | (2,890.29)             |
| 238020    | REINTEGROS POR PAGAR                | NIVEL 5        | (2,890.29)             |
| <b>24</b> | <b>IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA</b>   | <b>NIVEL 2</b> | <b>(341,027.91)</b>    |
| 2495      | OTROS                               | NIVEL 3        | (341,027.91)           |
| 249505    | IMPUESTOS POR PAGAR SRI             | NIVEL 5        | (55,683.26)            |
| 249510    | IMPUESTO A LA RENTA                 | NIVEL 5        | (285,344.65)           |
| <b>25</b> | <b>OBLIGACIONES LABORALES</b>       | <b>NIVEL 2</b> | <b>(474,158.91)</b>    |
| 2505      | SALARIOS POR PAGAR                  | NIVEL 3        | (474,158.91)           |
| 250501    | SALARIOS POR PAGAR                  | NIVEL 5        | (12,263.45)            |
| 250503    | PARTICIPACION A TRABAJADORES        | NIVEL 5        | (375,641.07)           |
| 250504    | 10% POR PAGAR EMPLEADOS             | NIVEL 5        | (77,540.18)            |
| 250505    | FINIQUITOS POR PAGAR                | NIVEL 5        | (8,714.21)             |
| <b>26</b> | <b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI</b>    | <b>NIVEL 2</b> | <b>(133,809.00)</b>    |
| 2605      | PARA COSTOS Y GASTOS                | NIVEL 3        | (24,264.42)            |
| 260595    | PROVISION PROVEEDORES GEN           | NIVEL 5        | (24,264.42)            |
| 2610      | PARA OBLIGACIONES LABORAL           | NIVEL 3        | (109,544.58)           |
| 261005    | DECIMO TERCER SUELDO                | NIVEL 5        | (9,433.57)             |
| 261010    | DECIMO CUATRO SUELDO                | NIVEL 5        | (51,587.84)            |
| 261010    | FONDOS DE RESERVA                   | NIVEL 5        | (1,811.57)             |
| 261015    | VACACIONES                          | NIVEL 5        | (46,711.60)            |
| 2695      | OTRAS PROVISIONES                   | NIVEL 3        |                        |
| <b>28</b> | <b>OTROS PASIVOS</b>                | <b>NIVEL 2</b> | <b>(296,852.50)</b>    |
| 2805      | ANTICIPOS Y AVANCES RECIB           | NIVEL 3        | (124,054.73)           |
| 280505    | DE CLIENTES                         | NIVEL 5        | (124,054.73)           |
| 28050502  | DE HABITACIONES                     | NIVEL 7        | (94,238.88)            |
| 28050503  | OTROS DEPOSITOS                     | NIVEL 7        | (22,054.09)            |
| 28050504  | EN BANCOS                           | NIVEL 7        |                        |
| 2810      | FONDOS DE GARANTIAS (FIDU           | NIVEL 3        |                        |
| 281005    | FONDOS DE GARANTIAS (FIDU           | NIVEL 5        |                        |
| 2815      | INGRESOS RECIBIDOS PARA T           | NIVEL 3        | (7,435.00)             |
| 281505    | INGRESOS RECIBIDOS DE TER           | NIVEL 5        | -                      |
| 281506    | IMPTO TASA TURISMO                  | NIVEL 5        | (7,435.00)             |
| 2820      | PROVISION JUBILACION Y DESAHUCIO    | NIVEL 3        | (165,362.77)           |
| <b>3</b>  | <b>PATRIMONIO</b>                   | <b>NIVEL 1</b> | <b>(23,303,042.43)</b> |
| <b>31</b> | <b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS</b>    | <b>NIVEL 2</b> | <b>(24,276,529.35)</b> |
| 3115      | APORTE CONSTITUYENTE                | NIVEL 3        | (24,276,529.35)        |
| 311503    | APORTE- PRONOBIS                    | NIVEL 5        | (276,529.35)           |
| 311504    | APORTE INVERSIONISTS-CREDITO        | NIVEL 5        | (23,925,000.00)        |
| 311505    | APORTE INVERSIONISTS-CONTADO        | NIVEL 5        | (75,000.00)            |
| <b>34</b> | <b>UTILIZACION DEL PATRIMONIO</b>   | <b>NIVEL 2</b> | <b>(158,250.42)</b>    |
| 3405      | UTILIZACION DEL PATRIMONIO          | NIVEL 3        | (158,250.42)           |
| 340510    | TITULOS INVERSIONISTAS A CREDITO    | NIVEL 5        | (158,250.42)           |
| <b>36</b> | <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>     | <b>NIVEL 2</b> | <b>(1,679,806.50)</b>  |
| 3610      | UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC        | NIVEL 3        | (1,679,806.50)         |
| 361005    | PERDIDA EJERCICIO 2020              | NIVEL 5        | -                      |
| 361015    | UTILIDAD EJERCICIO 2022             | NIVEL 5        |                        |
| 361020    | UTILIDAD EJERCICIO 2023             | NIVEL 5        | (1,679,806.50)         |
| <b>37</b> | <b>RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT</b> | <b>NIVEL 2</b> | <b>2,811,543.84</b>    |
| 3704      | APLICACION NIIF POR PRIMERA VEZ     | NIVEL 2        | 1,168,333.20           |
| 3705      | UTILIDA(PERDIDAS) ANOS ANTERIORES   |                | 19,814.03              |



|                                   |         |   |                 |
|-----------------------------------|---------|---|-----------------|
| 3710 PERDIDAS UTILIDAD ACUMULADAS | NIVEL 3 | : | 1,623,396.61    |
| ACTIVO                            |         |   | 25,643,523.64   |
| PASIVO                            |         |   | (2,340,481.21)  |
| PATRIMONIO                        |         |   | (23,303,042.43) |
| DIFERENCIA                        |         |   | -               |



*Dominique Castello*  
**Contadora General**



*Mariela Zárate*  
**Gerente General**

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE 2023

| Cuenta    | Descripcion                         | Niveles        | VALOR USD             |
|-----------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|
| <b>4</b>  | <b>INGRESOS</b>                     | <b>NIVEL 1</b> | <b>(9,215,049.76)</b> |
| <b>41</b> | <b>OPERACIONALES</b>                | <b>NIVEL 2</b> | <b>(8,648,905.55)</b> |
| 4140      | HOTELES Y RESTAURANTES              | NIVEL 3        | (8,648,905.55)        |
| 414005    | HOTELERIA                           | NIVEL 5        | (8,469,572.09)        |
| 41400501  | ALOJAMIENTO                         | NIVEL 7        | (5,356,310.47)        |
| 41400502  | ALIMENTOS                           | NIVEL 7        | (2,622,592.94)        |
| 41400503  | LICORES Y CIGARRILLOS               | NIVEL 7        | (367,479.07)          |
| 41400504  | OTROS SERVICIOS HUESPED             | NIVEL 7        | -                     |
| 41400505  | SEGURO HOTELERO                     | NIVEL 7        | (123,189.61)          |
| 414095    | ACTIVIDADES CONEXAS                 | NIVEL 5        | (179,333.46)          |
| 41409503  | TELEFONOS, FAX, INTERNET            | NIVEL 7        | -                     |
| 41409505  | LAVANDERÍA                          | NIVEL 7        | (26,765.16)           |
| 41409506  | RECREACION                          | NIVEL 7        | -                     |
| 41409507  | OTROS INGRESOS A Y B                | NIVEL 7        | (152,568.30)          |
| 41409511  | FOTOCOPIAS                          | NIVEL 7        | -                     |
| <b>42</b> | <b>NO OPERACIONALES</b>             | <b>NIVEL 2</b> | <b>(566,144.21)</b>   |
| 4210      | FINANCIEROS                         | NIVEL 3        | (377,396.55)          |
| 421005    | INTERESES                           | NIVEL 5        | (377,396.55)          |
| 4250      | RECUPERACIONES                      | NIVEL 3        | (185,255.60)          |
| 425020    | REINTEGRO DE OTROS COSTOS           | NIVEL 5        | (49,355.47)           |
| 425025    | REINTEGRO DE OTROS COSTOS           | NIVEL 5        | (24,840.88)           |
| 425030    | REINTEGRO DE OTROS COSTOS           | NIVEL 5        | (8,604.87)            |
| 425035    | REINTEGRO DE OTROS COSTOS           | NIVEL 5        | (13,146.97)           |
| 425050    | REINTEGRO DE OTROS COSTOS           | NIVEL 5        | (89,307.41)           |
| 4270      | OTROS                               | NIVEL 3        | -                     |
| 427005    | OTROS INGRESOS FASE II              | NIVEL 5        | -                     |
| 4295      | DIVERSOS                            | NIVEL 3        | (3,492.06)            |
| 429505    | INGRESO/ DETERIORO DE CASTERA       | NIVEL 5        | (3,492.06)            |
| 429551    | EXCEDENTES                          | NIVEL 5        | -                     |
| <b>5</b>  | <b>GASTOS</b>                       | <b>NIVEL 1</b> | <b>6,344,192.05</b>   |
| <b>51</b> | <b>OPERACIONALES DE ADMINIST</b>    | <b>NIVEL 2</b> | <b>2,868,290.69</b>   |
| 5105      | GASTOS DEL PERSONAL                 | NIVEL 3        | 558,441.87            |
| 510506    | SUELDOS                             | NIVEL 5        | 323,277.48            |
| 510515    | HORAS EXTRAS Y RECARGOS             | NIVEL 5        | 8,267.00              |
| 510518    | COMISIONES                          | NIVEL 5        | 44,750.62             |
| 510537    | DECIMO TERCER SUELDO                | NIVEL 5        | 31,108.13             |
| 510538    | DECIMO CUARTO SUELDO                | NIVEL 5        | 16,091.24             |
| 510539    | VACACIONES                          | NIVEL 5        | 17,230.75             |
| 510548    | BONIFICAION                         | NIVEL 5        | -                     |
| 510560    | BONIFICACION DESPIDO                | NIVEL 5        | 10,696.00             |
| 510563    | CAPACITACION PERSONAL               | NIVEL 5        | 1,795.69              |
| 510566    | RELACIONES INTERNAS DE PE           | NIVEL 5        | 23,861.40             |
| 510567    | RELACIONES INTERNAS DE PERSONAL (NE | NIVEL 5        | -                     |
| 510569    | APORTES PATRONAL IESS               | NIVEL 5        | 45,444.33             |
| 510570    | APORTE FONDOS RESERVA               | NIVEL 5        | 24,749.98             |
| 510595    | PROGRAMAS DE RECONOCIMIEN           | NIVEL 5        | 11,169.25             |
| 5110      | HONORARIOS                          | NIVEL 3        | 47,455.47             |
| 511015    | AUDITORIA EXTERNA                   | NIVEL 5        | 20,900.00             |
| 511025    | ASESORÍA JURIDICA                   | NIVEL 5        | 5,542.23              |
| 511030    | ASESORÍAS FINANCIERAS               | NIVEL 5        | 21,013.24             |
| 5115      | IMPUESTOS                           | NIVEL 3        | 108,483.81            |
| 511515    | A LA PROPIEDAD RAIZ                 | NIVEL 5        | 105,279.39            |
| 511595    | OTROS                               | NIVEL 5        | 3,204.42              |
| 5120      | ARRENDAMIENTOS                      | NIVEL 3        | 12,000.00             |
| 512045    | ARRIENDO FUNCIONARIOS               | NIVEL 5        | 12,000.00             |
| 5130      | SEGUROS                             | NIVEL 3        | 148,317.02            |
| 513025    | INCENDIO                            | NIVEL 5        | 38,993.08             |
| 513035    | FIDELIDAD                           | NIVEL 5        | -                     |

|                                     |                |                     |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|
| 513095 OTROS                        | NIVEL 5        | 109,323.94          |
| 5135 SERVICIOS                      | NIVEL 3        | 697,321.53          |
| 513505 ASEO Y VIGILANCIA            | NIVEL 5        | 17,974.44           |
| 513515 ASISTENCIA TECNICA           | NIVEL 5        | 155,977.92          |
| 513520 PROCESAMIENTO ELECTRONICO    | NIVEL 5        | 900.00              |
| 513525 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAD    | NIVEL 5        | 76,629.96           |
| 513530 ENERGIA ELECTRICA            | NIVEL 5        | 339,273.00          |
| 513535 TELEFONO                     | NIVEL 5        | 5,702.31            |
| 513540 CORREO,PORTES Y TELEGRAMA    | NIVEL 5        | 1,370.68            |
| 513545 FAX Y TELEFAX                | NIVEL 5        | 4,893.26            |
| 513555 G A S                        | NIVEL 5        | 36,480.00           |
| 513570 SERVICIOS CONTRATADOS        | NIVEL 5        | 18,316.88           |
| 513595 INTERNET                     | NIVEL 5        | 39,803.08           |
| 5140 GASTOS LEGALES                 | NIVEL 3        | 9,664.63            |
| 514005 NOTARIALES                   | NIVEL 5        | -                   |
| 514015 TRAMITES Y LICENCIAS         | NIVEL 5        | 9,664.63            |
| 5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIO      | NIVEL 3        | 253,418.50          |
| 514510 CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC    | NIVEL 5        | 175,603.28          |
| 514525 EQUIPO DE COMPUTACION Y C    | NIVEL 5        | 2,641.15            |
| 514535 EQUIPO HOTELERO Y R          | NIVEL 5        | 68,166.56           |
| 514540 FLOTA Y EQ DE TRANSPORTE     | NIVEL 5        | 7,007.51            |
| 5155 GASTOS DE VIAJE                | NIVEL 3        | 20,153.21           |
| 515515 PASAJES AEREOS               | NIVEL 5        | 20,153.21           |
| 5160 DEPRECIACIONES                 | NIVEL 3        | 539,432.04          |
| 516005 CONSTRUCCIONES Y EDIFICAC    | NIVEL 5        | 167,502.24          |
| 516010 MAQUINARIA Y EQUIPO          | NIVEL 5        | 142,149.80          |
| 516015 EQUIPO DE OFICINA            | NIVEL 5        | 101,766.16          |
| 516020 EQUIPO DE COMPUTACION Y C    | NIVEL 5        | 39,583.06           |
| 516030 EQUIPO DE HOTELES Y RTANT    | NIVEL 5        | 76,850.58           |
| 516035 FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE | NIVEL 5        | 11,580.20           |
| 5165 AMORTIZACIONES                 | NIVEL 3        | 25,623.49           |
| 516510 INTANGIBLES                  | NIVEL 5        | 25,623.49           |
| 5195 DIVERSOS                       | NIVEL 3        | 98,250.81           |
| 519520 GASTOS DE REPRESENTACION     | NIVEL 5        | 923.91              |
| 519530 UTILES PAPELERIA             | NIVEL 5        | 1,367.83            |
| 519535 COMBUSTIBLES Y LUBRICANTE    | NIVEL 5        | 8,830.42            |
| 519540 ENVASES Y EMPAQUES           | NIVEL 5        | -                   |
| 519545 TAXIS Y BUSES                | NIVEL 5        | 15,268.34           |
| 519550 JUBILACION PATRONAL          | NIVEL 5        | 41,423.86           |
| 519550 PROVISION DESAHUCIO          | NIVEL 5        | 22,216.31           |
| 519575 SALUD OCUPACIONAL            | NIVEL 5        | 8,220.14            |
| 5199 PROVISIONES                    | NIVEL 3        | 349,728.31          |
| 519990 REMUNERACION                 | NIVEL 5        | 348,076.57          |
| 519995 OTROS ACTIVOS                | NIVEL 5        | 1,651.74            |
| <b>52 OPERACIONALES DE VENTAS</b>   | <b>NIVEL 2</b> | <b>2,267,818.34</b> |
| 5205 GASTOS DEL PERSONAL            | NIVEL 3        | 1,319,482.42        |
| 520506 SUELDOS                      | NIVEL 5        | 808,907.03          |
| 520515 HORAS EXTRAS Y RECARGOS      | NIVEL 5        | 28,003.82           |
| 520518 COMISIONES                   | NIVEL 5        | 96,200.12           |
| 520537 DECIMO TERCER SUELDO         | NIVEL 5        | 81,981.18           |
| 520538 DECIMO CUARTO SUELDO         | NIVEL 5        | 61,775.51           |
| 520539 VACACIONES                   | NIVEL 5        | 43,433.39           |
| 520548 BONIFICACIONES               | NIVEL 5        | -                   |
| 520560 BONIFICACIONES DESPIDO       | NIVEL 5        | 10,352.76           |
| 520563 CAPACITACION PERSONAL        | NIVEL 5        | 6,720.91            |
| 520569 APORTES PATRONAL IESS        | NIVEL 5        | 120,854.06          |
| 520570 APORTES FONDOS DE RESERVA    | NIVEL 5        | 61,253.64           |
| 5220 ARRENDAMIENTOS                 | NIVEL 3        | 107,826.74          |
| 522035 EQUIPO DE HOTELES Y RESTA    | NIVEL 5        | 107,826.74          |
| 5235 SERVICIOS                      | NIVEL 3        | 126,576.51          |
| 523505 ASEO Y VIGILANCIA            | NIVEL 5        | 20,760.91           |
| 523510 SERVICIOS TEMPORALES         | NIVEL 5        | 5,062.01            |
| 523515 ASISTENCIA TECNICA           | NIVEL 5        | -                   |
| <b>523556 GAS</b>                   | NIVEL 5        | 27,184.96           |
| <b>523557 GAS FIJO</b>              | NIVEL 5        | -                   |

|   |                |                       |
|---|----------------|-----------------------|
| 523560 PUBLICIDAD, PROPAGANDA             | NIVEL 5        | 31,243.66             |
| 523570 SERVICIOS CONTRADOS                | NIVEL 5        | 18,848.81             |
| 523595 TV CABLE                           | NIVEL 5        | 23,476.16             |
| 5250 ADECUACIONES E INSTALACIONES         | NIVEL 3        | 23,767.80             |
| 525010 ARREGLOS ORNAMENTALES              | NIVEL 5        | 23,767.80             |
| 5255 GASTOS DE VIAJE                      | NIVEL 3        | 13,198.88             |
| 525515 PASAJES AEREOS                     | NIVEL 5        | 13,198.88             |
| 5295 DIVERSOS                             | NIVEL 3        | 671,481.86            |
| 529505 COMISIONES EN VENTAS               | NIVEL 5        | 230,877.05            |
| 529506 COMISIONES FIJAS                   | NIVEL 5        | 115,758.00            |
| 529515 MUSICA AMBIENTAL                   | NIVEL 5        | 25,786.80             |
| 529530 UTILES PAPELERIA                   | NIVEL 5        | 4,535.05              |
| 529545 TAXIS Y BUSES                      | NIVEL 5        | 19,430.02             |
| 529550 MASAJE Y TRATAMIENTOS              | NIVEL 5        | 7,664.62              |
| 529585 ATENCIONES ESPECIALES              | NIVEL 5        | 4,747.84              |
| 529595 OTROS                              | NIVEL 5        | 262,682.48            |
| 5299 PROVISIONES                          | NIVEL 3        | 5,484.13              |
| 529925 UNIFORMES                          | NIVEL 5        | 5,484.13              |
| <b>53 NO OPERACIONALES</b>                | <b>NIVEL 2</b> | <b>1,208,083.02</b>   |
| 5305 FINANCIEROS                          | NIVEL 3        | 201,436.48            |
| 530505 GASTOS BANCARIOS                   | NIVEL 5        | 15,219.16             |
| 530515 COMISIONES TARJETAS DE CR          | NIVEL 5        | 186,217.32            |
| 530520 INTERESES                          | NIVEL 5        | -                     |
| 5310 OTRAS GASTOS                         | NIVEL 3        | 182,180.10            |
| 531015 OTROS GASTOS PROPIETARIOS          | NIVEL 5        | 181,281.69            |
| 531020 CONTRIBUCION TEMPORAL              | NIVEL 5        | -                     |
| 531025 VENTA DE PROPIEDADES, PLA          | NIVEL 5        | 898.41                |
| 5405 IMPUESTO A LA RENTA Y COMPLEMENTARIO | NIVEL 3        | 824,466.44            |
| 540505 GASTO IMPUESTO RENTA CORRIENTE     | NIVEL 5        | 447,850.80            |
| 540510 PARTICIPACION A TRABAJADORES       | NIVEL 5        | 375,641.07            |
| 540515 GASTO IMPUESTO DIFERIDO            | NIVEL 5        | 974.57                |
| 5905 GANANCIAS Y PERDIDAS                 | NIVEL 3        | -                     |
| 590505 GANANCIAS Y PERDIDAS               | NIVEL 5        | -                     |
| <b>6 COSTOS DE VENTAS</b>                 | <b>NIVEL 1</b> | <b>1,191,051.21</b>   |
| <b>61 COSTO DE VTA Y PRESTAC. S</b>       | <b>NIVEL 2</b> | <b>1,191,051.21</b>   |
| 6140 HOTELES Y RESTAURANTES               | NIVEL 3        | 1,191,051.21          |
| 614005 HOTELERÍA                          | NIVEL 5        | 1,191,051.21          |
| 61400501 ALIMENTOS                        | NIVEL 7        | 653,803.32            |
| 61400502 LICORES Y CIGARRILLOS            | NIVEL 7        | 90,296.28             |
| 61400504 SUMINISTROS DE ASEO-FIJOS        | NIVEL 7        | 30,350.37             |
| 61400505 SUMINISTROS HUESPEDES            | NIVEL 7        | 60,619.88             |
| 61400506 SUMINISTROS PAPELERÍA            | NIVEL 7        | 7,113.06              |
| 61400507 SUMINISTROS IMPRESOS-FIJO        | NIVEL 7        | 7,866.17              |
| 61400508 LAVANDERIA                       | NIVEL 7        | 17,765.06             |
| 61400514 SUMINISTROS ASEO-VARIABLE        | NIVEL 7        | 19,510.28             |
| 61400517 SUMINISTROS IMPRESOS-VARI        | NIVEL 7        | 10,805.82             |
| 61400521 CAFETERIA INTERNA                | NIVEL 7        | 69,963.97             |
| 61400522 CAFETERIA HUESPED                | NIVEL 7        | 222,957.00            |
| <b>INGRESOS</b>                           |                | <b>(9,215,049.76)</b> |
| <b>GASTOS</b>                             |                | <b>6,344,192.05</b>   |
| <b>COSTOS DE VENTAS</b>                   |                | <b>1,191,051.21</b>   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>            |                | <b>(1,679,806.50)</b> |



*Dominique Castello*  
**Contadora General**



*Mariela Zárate*  
**Gerente General**