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

**RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS
DEL 1 DE ENERO DEL 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

• **Quito - Negocios Fiduciarios**
(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. Corporativo 2, 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 2024 al 31 de diciembre del 2024

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

- La Asamblea de Inversionistas celebrada el 22 de Abril del 2024 designó a la compañía Bank Watch Ratings S.A. como la compañía que calificará al Fideicomiso desde el año 2025 al 2027.

AUDITORÍA EXTERNA

- La Asamblea de Inversionistas celebrada el 22 de Abril del 2024 designó a la compañía Deloitte como la compañía que auditará al Fideicomiso desde el año 2024 al 2026.

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.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Primera del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, con fecha 23 de Agosto del 2024, se reformó parcialmente el Fideicomiso Mercantil y el Reglamento de Gestión, de igual manera se realizó un alcance al Prospecto de Oferta Pública solicitado 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.

Resumen de la Estructura de la Titularización	
Patrimonio Autónomo	“Fideicomiso Hotel Ciudad del Río”
Originador	Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Operador Hotelero	Operadora Internacional Hotelera S.A. OPERINTER
Agente de Manejo	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente Colocador	Casa de Valores ADVFINSA S.A.
Estructurador Legal	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estructurador Financiero	Casa de Valores ADVFINSA S.A.
Instrumentos a calificar	Valores VTP-HOTEL CIUDAD DEL RIO
Monto de emisión	US\$ 24'000.000,00
Activos Titularizado	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.
Beneficios para el Inversionista	Rentabilidad variable, que corresponde a lo que produzca el proyecto, una vez iniciada la operación del Hotel.
Fecha de Emisión	La fecha en la que se realice la primera colocación (29 de marzo 2010)
Fecha de Vencimiento	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.
Plazo de Vigencia	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.
Tipo de Oferta	Pública
Destino de los recursos	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 FASE III	DETALLE DE LAS ACTIVIDADES 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 fue 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"> 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. 2) Segunda reforma con fecha 28 de Abril del 2020, en la cual se reforma el fee del Operador. 3) Tercera reforma con fecha 29 de Julio del 2022, en donde se modifican las cláusulas de definiciones, plazo y honorarios. <p>De conformidad con lo aprobado en Asamblea Extraordinaria de fecha 30 de Mayo del 2022 <u>el plazo del contrato de Operador Hotelero y Uso de Marca se extiende hasta el 30 de junio del 2033.</u></p> <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</p>

	<p>de Operación Hotelera. Asimismo, el Operador otorgó 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, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. La compañía aseguradora y la prima de la</p>	<p>Al 31 de Diciembre del 2024 se registran pólizas de seguros (rubros generales) con la compañía Hispana de Seguros por \$37,990.14, siendo que fue aprobada su contratación en el Directorio de Enero 2024, cuya vigencia va desde Febrero 2024 al 1 de Febrero 2025.</p>

<p>póliza deberán ser aprobados por el DIRECTORIO.</p>	<p>Así también en Directorio de Febrero 2024 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 giro ordinario, a efectos de prestar sus servicios al FIDEICOMISO, conforme lo señalado en el último párrafo del numeral</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, Anexo #1 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>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 como necesarias por el DIRECTORIO para la adecuada operación del HOTEL.</p> <p>Salvo decisión en sentido contrario del DIRECTORIO, los resultados anuales y/o</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 22 de Abril del 2024 en Asamblea Ordinaria de Inversionistas se informó sobre la distribución de utilidades aprobadas por el Directorio con corte al año 2023, esto es que la utilidad del ejercicio se registró en US\$ USD 1,679,807, que representa un valor de US\$349.96 por cada VTP, es decir un rendimiento anual del 7.00% 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 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</p>

remanentes serán distribuidos, año a año, entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES.

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 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

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.

● **Quito - Negocios Fiduciarios**
(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. Corporativo 2, Piso 4

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

<p>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 2024.</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 Informe de calificación semestral del Fideicomiso emitido al 31 de Diciembre del 2024 está en proceso de revisión por la nueva Calificadora, Bank Watch Ratings S.A., siendo la última calificación obtenida de AAA-.</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</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 DELOITTE & TOUCHE ECUADOR CÍA. LTDA, suscribieron el contrato de auditoría externa con fecha 14 de agosto</p>

<p>FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>	<p>del 2024, para el ejercicio económico 2024, cuya designación fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Inversionistas del 22 de Abril del 2024.</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: www.fiducia.com.ec., 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 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>El Fideicomiso fue constituido en el año 2009 y al 31 de Diciembre del 2024 han transcurrido 15 años, estando dentro del plazo permitido por la Ley para su duración.</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</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>

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.

Acápites: Resoluciones de la Asamblea de Inversionista celebrada en Abril 2024, 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 22 de abril del 2024.

- 1) Conocer y resolver sobre el Informe del DIRECTORIO, correspondiente al ejercicio 2023. **APROBADO.**
- 2) Conocer y resolver sobre el Informe del COMITÉ DE VIGILANCIA, correspondiente al ejercicio 2023. **APROBADO.**
- 3) Conocer y resolver sobre el Informe de la AUDITORA EXTERNA, correspondiente al ejercicio 2023. **APROBADO.**
- 4) Conocer y resolver sobre la designación de la firma de AUDITORIA EXTERNA para los ejercicios económicos del 2024 al 2026. **Compañía Auditora designada: Deloitte Ecuador.**
- 5) Conocer y resolver sobre el Informe de la CALIFICADORA DE RIESGOS vigente. **APROBADO.**
- 6) Conocer y resolver sobre la designación de la CALIFICADORA DE RIESGOS para los ejercicios económicos del 2025 al 2027. **Compañía Calificadora de Riesgo designada: BANCKWATH RATINGS S.A.**
- 7) Conocer y resolver sobre la Rendición anual de cuentas de la FIDUCIARIA correspondiente al ejercicio 2023. **APROBADO.**
- 8) Conocer y resolver sobre el Informe del OPERADOR HOTELERO, correspondiente al ejercicio 2023. **APROBADO.**
- 9) Conocer y resolver sobre los ESTADOS FINANCIEROS y los RESULTADOS del FIDEICOMISO, correspondiente al ejercicio 2023. **APROBADO.**
- 10) Conocer y resolver sobre la Distribución de resultados obtenidos en el período 2023 que hubiere sido aprobada por el DIRECTORIO. **APROBADO.**
- 11) Conocer y resolver sobre la Restitución Parcial del valor nominal de los VALORES, propuesta por el Directorio. **Monto aprobado: \$400 por VTP.**

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 2024, de \$ 21,817,946.28

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.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Primera del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, con fecha 23 de Agosto del 2024, se reformó parcialmente el Fideicomiso Mercantil y el Reglamento de Gestión por el cambio del valor nominal a \$4,600.00. Para tal efecto se hizo un alcance al Prospecto de Oferta Pública solicitada por la Superintendencia de Compañías, Valores & Seguros.

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 \$1,399,289.42.

E. ESTADOS FINANCIEROS:

Se adjunta en el **ANEXO #1** los estados financieros del fideicomiso con corte al 31 de diciembre del 2024 con cifras preliminares, siendo que está en proceso el informe de auditoría 2024.

F. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA:

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

El informe de auditoría externa por el ejercicio económico 2023 con opinión limpia fue presentado a la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del FIDEICOMISO con fecha 22 de Abril de 2024.

Por otra parte, para el análisis de los estados financieros cortados a diciembre del 2024, la firma auditora aprobada por la Asamblea de Inversionistas y a su vez contratada por el FIDEICOMISO es DELOITTE & TOUCHE ECUADOR CÍA. LTDA., cuyo contrato fue suscrito el 14 de Agosto de 2024.

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 Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, Piso 4, Oficinas 403- 404.

En caso de tener cualquier observación a la Rendición de Cuentas o a sus documentos adjuntos, sírvase remitirla a FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles con atención a: de la Sra. Marta Benavides Córdova o a la dirección de correo electrónico mabenavides@fiducia.com.ec o entregarlo en las oficinas de FIDUCIA S.A. En caso de no recibir ninguna comunicación de su parte dentro del plazo máximo de “15” días calendarios contados desde la fecha de recepción del presente informe, la Rendición de Cuentas se entenderá como 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://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. 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 HOTEL CIUDAD DEL RIO”**

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

ANEXO #1

ESTADOS FINANCIEROS

• **Quito - Negocios Fiduciarios**
(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. Corporativo 2, Piso 4

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

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Dic 31 de 2024

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Caja y Bancos	126,782.34	
Inversiones Financieras	3,006,880.87	
Cuentas y Documentos por Cobrar	378,025.26	
Crédito Tributario por Impuestos Fiscales	169,717.74	
Pagos Anticipados	72,578.21	
Inventarios Materia Prima	92,714.86	
Otros Activos	21,600.00	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3,868,299.28

ACTIVOS FIJO

Terrenos	1,977,254.09	
Parqueos	1,755,280.50	
Construcciones y edificaciones	17,883,585.06	
Maquinaria y equipos	1,022,433.32	
Equipo de oficina	1,362,322.20	
Equipo de computacion y comunicación	634,262.82	
Equipo de hoteles y restaurantes	944,707.19	
Vehiculos	121,896.48	
Depreciacion Acumulada	-5,125,587.59	
TOTAL ACTIVO FIJO		20,576,154.07

TOTAL DEL ACTIVO

24,444,453.35

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Sobregiro Bancario	1,492,633.98	
Proveedores por Pagar	395,957.83	
Cuentas por Pagar Fase II	-	
Obligaciones Fiscales y Sociales	241,883.14	
Gastos Acumulados por Pagar	133,151.20	
Otras Cuentas por Pagar	362,880.92	
TOTAL PASIVO		2,626,507.07

PATRIMONIO NETO

Aportes Fondo Patrimonial	22,356,529.35	
Otros Resultados Integrales	154,907.57	
Resultado Acumulados	-1,643,210.64	
Aplicación NIIF por primera vez	-1,168,333.20	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio Actual	2,118,053.20	
TOTAL PATRIMONIO NETO		21,817,946.28

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

24,444,453.35



Firmado electrónicamente por:
MICHELLE
ALEXANDRA CAJAS
BELTRAN

Michelle Cajas
CONTADORA GENERAL



Firmado electrónicamente por:
MARIA DOLORES
VELA TROYA

Dolores Vela
GERENTE GENERAL

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO
ESTADO DE RESULTADOS
 Dic 31 de 2024

INGRESOS

Ingresos Operacionales	8,001,157.60	
Otros Ingresos	503,259.40	
TOTAL INGRESOS		8,504,417.00

COSTOS Y GASTOS

COSTO DE VENTA		1,159,371.00
-----------------------	--	--------------

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Gastos de Personal	1,860,649.30	
Honorarios	62,565.78	
Servicios Prestados	0.00	
Servicios Temporales	401.53	
Aseo y Vigilancia	18,404.82	
Asistencia Tecnica	133,729.59	
Otros Servicios Temporales	23,931.43	
Gastos Legales	4,293.04	
Arrendamiento Equipos	114,797.84	
Arrendamiento Inmuebles	3,000.00	
Procesamiento de datos	2,033.27	
Gastos Medicos	0.00	
Comisiones	331,135.92	
TV Pagada	23,345.38	
Promocion y Publicidad	37,936.10	
Gastos de Representacion	4,172.49	
Gas y combustibles	76,876.80	
Seguros	141,845.80	
Mantenimiento y Reparaciones	234,080.04	
Suministros y Materiales	5,573.50	
Musica Ambiental	22,238.00	
Correo y Timbres	2,526.46	
Taxis y Buses	36,256.13	
Uniformes	12,454.00	
Gastos de Viaje	18,137.31	
Agua, Energia	433,171.13	
Telefono y Fax	11,864.34	
Activos de Operación	175,944.10	
Remuneracion Operador	305,670.10	
Impuestos Contribuciones y Otros	116,430.86	
Depreciaciones y Amortizaciones	508,319.49	
Otros Gastos de Administracion y Venta	39,331.08	
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		4,761,115.63

GASTOS NO OPERACIONALES

Otros Gastos No Operacionales	465,877.17	
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		465,877.17
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		2,118,053.20
15% Participación a Trabajadores		0.00
25% Impuesto a la Renta		0.00
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PERÍODO		2,118,053.20



Firmado electrónicamente por:
MICHELE
ALEXANDRA CAJAS
BELTRAN

Michelle Cajas
CONTADORA GENERAL



Firmado electrónicamente por:
MARIA DOLORES
VELA TROYA

Dolores Vela
GERENTE GENERAL